PLU

Ville de LAVAL

Modification simplifiée n°2

Pièces modifiées - Règlement

PLU APPROUVE LE 23 MAI 2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE 19 JUIN 2017

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



LAVAL AGGLOMERATION
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DU CADRE DE VIE - DIRECTION DE L'URBANISME
HOTEL COMMUNAUTAIRE – 1, PLACE DU GENERAL FERRIE – CS 60809 – 53008 LAVAL CEDEX

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

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

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

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

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

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

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7

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

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 71

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

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 96

Dispositions applicables à la zone A..... 97

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

Dispositions applicables à la zone N..... 109

TITRE 6 : ANNEXES DOCUMENTAIRES..... 124

TITRE 7: ANNEXES PRESCRIPTIVES 142

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

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

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

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

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

Archéologie

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

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

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

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

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

Exposition au plomb

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

Risque de glissement de terrain

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

Risque au titre du Radon

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

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

2- Assainissement des eaux usées

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

3- Eaux pluviales

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

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

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

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

Nota : toute tranche commencée est due.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

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

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

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

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

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

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- L'implantation des constructions à usage agricole.

■ **De plus, dans le secteur UBg**

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

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

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

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

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

■ **Dans toute la zone :**

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

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

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

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

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

■ **De plus, dans le secteur UBf**

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

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

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

PROTECTIONS – RISQUES ET NUISANCES

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

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

Archéologie

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

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

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

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

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

Exposition au plomb

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

Risques d'affaissement du sol

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

Risques technologiques

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

Risque au titre du Radon

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

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

2- Assainissement des eaux usées

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

3- Eaux pluviales

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

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

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

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

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

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

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

■ **En secteur UBf et UBg :**

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

■ **Cas particulier de la RD900**

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

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite en saillie du domaine public au rez-de-chaussée.

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

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

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

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

■ **Dans les secteurs UBf et UBg :**

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

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

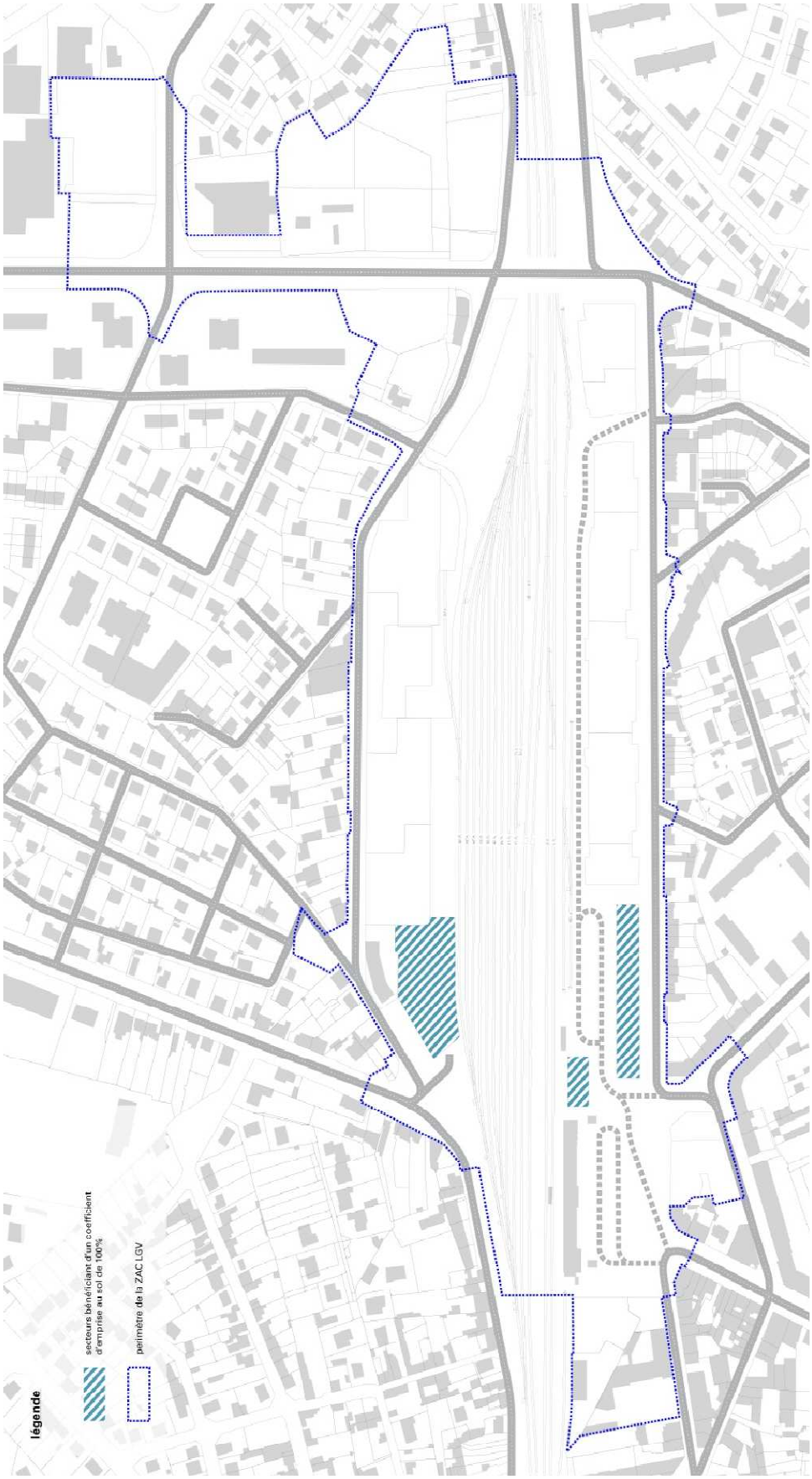
■ **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65 % de la surface du terrain.

- **Dans le secteur « UBf »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 85% de la surface du terrain. Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC.
- **Dans le secteur « UBg »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75 % de la surface du terrain. Cependant, l'emprise au sol n'est pas règlementée dans les cas suivants :

  - dans les îlots repérés au plan des emprises au sol (voir plus loin)

  - pour les CINASPIC.

Plan des emprises au sol



ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.
- **Dans toute la zone hors secteurs « UBf » et « UBg** », cette hauteur maximale peut être minorée jusqu'à 13 mètres maximum pour être rendue cohérente avec la hauteur desconstructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.
- **Dans le secteur « UBg »,** les hauteurs maximales à l'intérieur des îlots sont fixées par le plan des hauteurs ci-dessous, complété par des schémas précisant la gestion des épannelages sur certaines portions désignées au plan des hauteurs. Hors îlots repérés dans le plan des hauteurs, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.

Plan des hauteurs

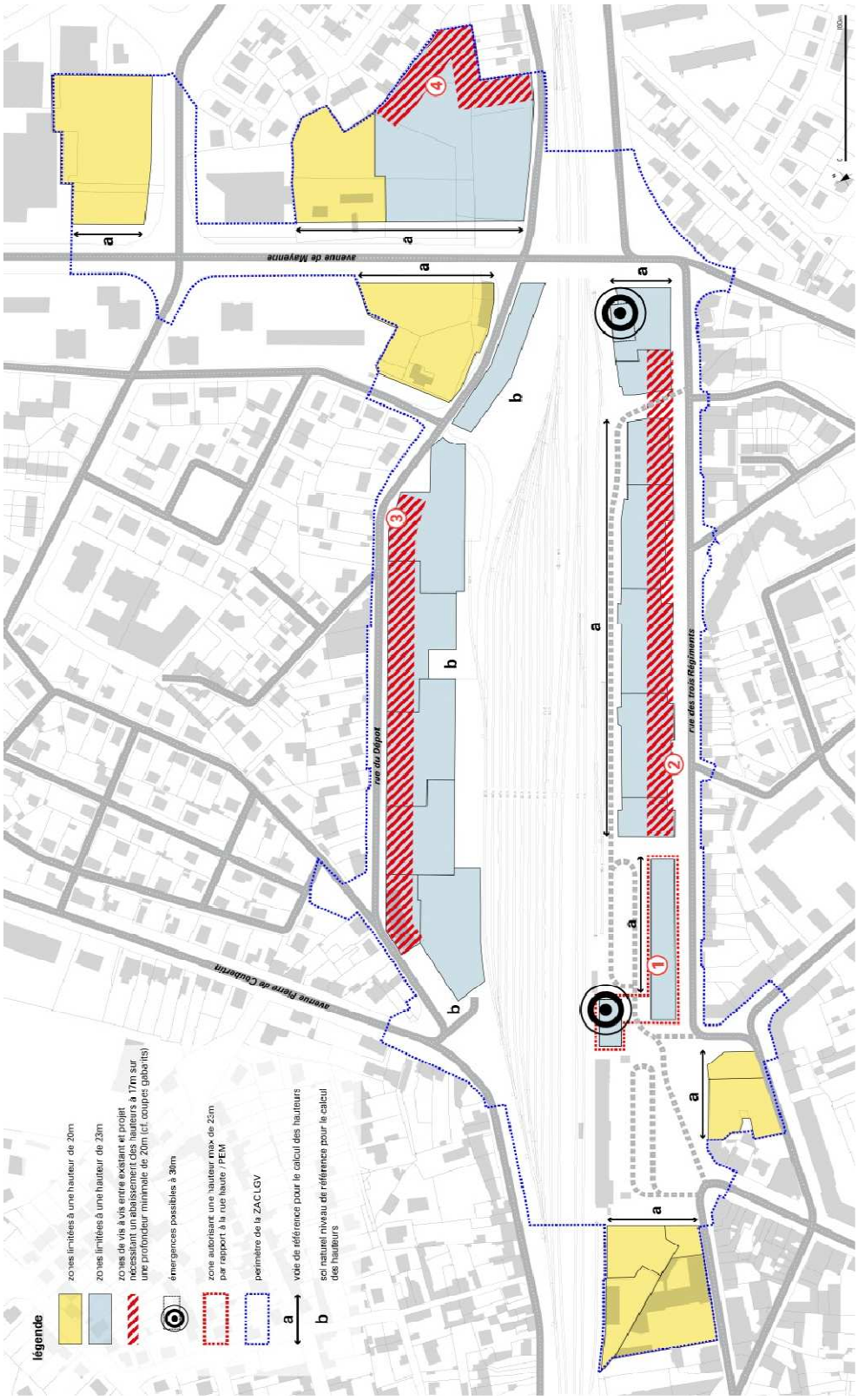
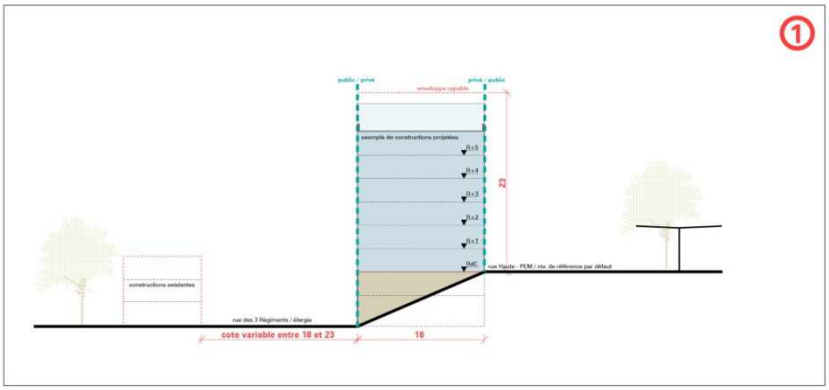
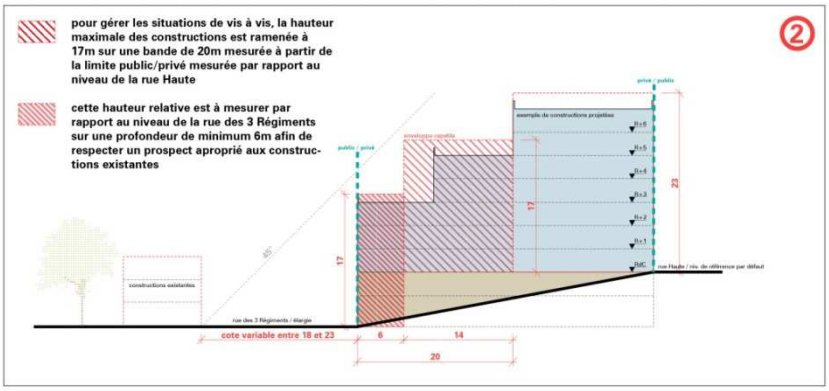
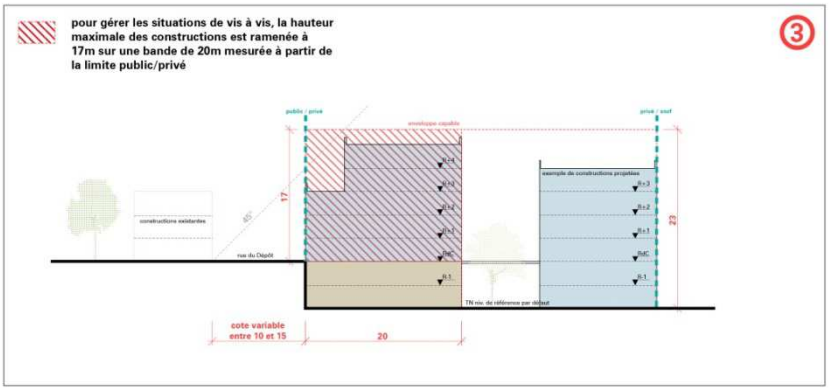
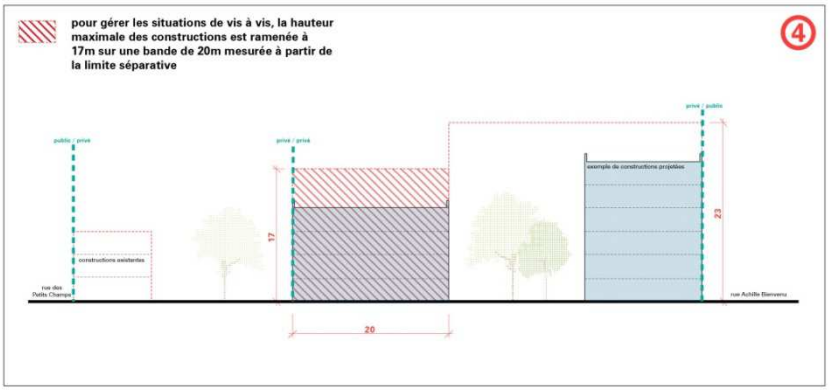


Schéma de gestion des epannelages


①
public / privé
privé / public
enveloppe capable
exemple de constructions projetées
R+5
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
23
rue Haute - PEM / niv. de référence par défaut
constructions existantes
rue des 3 Régiments / élargie
cote variable entre 18 et 23
16


②
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite public/privé mesurée par rapport au niveau de la rue Haute
cette hauteur relative est à mesurer par rapport au niveau de la rue des 3 Régiments sur une profondeur de minimum 6m afin de respecter un prospect aproprié aux constructions existantes
privé / public
exemple de constructions projetées
public / privé
enveloppe capable
R+6
R+5
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
23
17
45°
rue Haute / niv. de référence par défaut
constructions existantes
rue des 3 Régiments / élargie
cote variable entre 18 et 23
6
14
20


③
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite public/privé
public / privé
enveloppe capable
privé / privé
exemple de constructions projetées
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
R-1
17
23
45°
constructions existantes
rue du Dépôt
TN niv. de référence par défaut
cote variable entre 10 et 15
20


④
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite séparative
public / privé
privé / privé
privé / public
exemple de constructions projetées
17
23
constructions existantes
rue des Petits Champs
rue Achille Blanvenu
20

- **En secteur AVAP** : voir règlement de l'AVAP.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Dans toute la zone :**

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

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

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

Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

- **Collecte des déchets :**

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

- Pour les opérations d'habitat collectif et à usage de bureaux, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.
- Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité.

Toutefois, dans les secteurs « UBf » et « UBg », en cas de présence d'un point d'apport volontaire (PAV), la réalisation d'un local de collecte de déchets sur la parcelle n'est pas exigée.

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

- **Toitures :**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - **En secteur « UBf » et « UBg »,** les toitures pourront être composées de toits terrasses et/ou de toits inclinés.
    - Les toitures seront de préférence végétalisées.

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

plastique.

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

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales :**

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

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

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

- **Clôtures :**

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

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

- **Projets d'architecture contemporaine :**

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

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

■ **En secteur AVAP**

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

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

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

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

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

Nota : toute tranche commencée est due.

- **En secteur « UBg »** pour les programmes liés à la gare routière (ilot 1, lots 1A, 1B, 1C), seules les constructions à usage d'habitation doivent respecter la règle précédente. Toutes les autres

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

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

■ **Dans toute la zone :**

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.
- Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logements supplémentaires, pour ces seuls derniers.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, un local vélo pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

  Dans l'ensemble de la zone UB, hors secteur UBf

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

  Dans le secteur UBf

  – logements : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, et 1,5m² par logements dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
  – autres : 1,5% de la surface de plancher
- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  – aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  – obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  – acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

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

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

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

- Les espaces paysagers et plantés développés en pleine terre peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques. Sur les aires de stationnement, il sera planté au minimum 1 arbre pour 3 places.
- La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

■ **En secteur « UBf »,**

- Dans le périmètre de la ZAC Ferrié : au moins 25 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre. Pourront être comptés comme surfaces de pleine terre les éléments suivants uniquement s'ils sont tous réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétalisation : voiries intérieures et places de stationnement, et accès et cheminements piétons.

  Aucune règle ne s'applique au terrain d'assiette des CINASPIC.

- Hors du périmètre de la ZAC Ferrié : au moins 50 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige. Pourront être comptés comme surfaces de pleine terre les éléments suivants uniquement s'ils sont tous réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétalisation : voiries intérieures et places de stationnement, et accès et cheminements piétons.

  En outre, pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne », un merlon paysager de hauteur variable sera réalisé à l'intérieur de l'emprise définie par la marge de recul portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900 (suite au dossier de dérogation Loi Barnier). Les espaces de stationnements seront paysagers. Les stationnements les plus éloignés seront

réalisés en revêtement terre/ pierre pour réduire l'imperméabilisation du site et donc améliorer l'infiltration des eaux de ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

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

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

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

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

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

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine constituée d'ensembles pavillonnaires situés en limite d'urbanisation.

La préservation de qualités résidentielles reconnues, une intégration cohérente des opérations récentes au reste de l'agglomération, la mise en œuvre d'une mixité urbaine maîtrisée et les renouvellements / restructuration ponctuels de quelques secteurs stratégiques, sont recherchés.

Un secteur « b » désigne les parties de la zone admettant l'implantation de caravanes à usage d'habitation principale et l'aménagement de terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur UC est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux situées Rue du Vieux Saint Louis.

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

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

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

■ **Dans toute la zone *:***

- L'implantation des constructions à usage industriel et exclusif d'entrepôts.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Dans les secteurs de jardins repérés au règlement graphique au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme, toutes constructions, hormis les abris de jardin.

■ **Dans toute la zone sauf secteur « b »: (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

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

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UC 2.

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

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

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

■ **Dans toute la zone :**

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.**
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

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

■ **Dans toute la zone hors secteur « b » (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- **L'extension des constructions à usage industriel ou exclusif d'entrepôts**, **l'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement, les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir** dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

■ **En secteur « b » (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- **L'implantation des caravanes** à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus, en secteur "S" (Zone de sécurité) :**

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

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

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

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

Archéologie

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

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

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

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

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

Exposition au plomb

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

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Laval-Entrammes

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques d'affaissement du sol

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

Risque au titre du Radon

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

Risques technologiques

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

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

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit

par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

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

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

- **dans toute la zone HORS AVAP et HORS secteur « b » (aire d'accueil gens du voyage) :**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

- **En secteur AVAP: se reporter au règlement de l'AVAP**

- **En secteur « b » (aire d'accueil gens de voyage) :**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

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

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

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

- **Dans toute la zone hors secteur « b » (aire d'accueil gens du voyage) :**

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

■ **En secteur « b » (aire d'accueil des gens du voyage) :**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance d'implantation doit être au moins égale à 3 mètres.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres. Cette hauteur maximale peut être augmentée jusqu'à 20 mètres pour être rendue cohérente avec la hauteur des constructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **En secteur AVAP :**

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

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia**Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
- Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

- **Collecte des déchets :**
  - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.
  - Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Toitures**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - En toiture, les panneaux seront autant que possible, encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande…).
  - Les toitures végétalisées sont autorisées.
- **Matériaux et couleurs**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.
- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles métalliques, panneaux de synthèse de qualité. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
  - L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture.
  - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.
  - En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Clôtures**
  - Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon…)
  - Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.
  - Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
    - soit de maçonnerie enduite ;
    - soit de pierres apparentes ;
    - soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale ;
    - soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.
- **Projets d'architecture contemporaine**
  - Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant, sont autorisés dans le secteur.

■ **En secteur AVAP :**

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

ARTICLE UC 12: STATIONNEMENT

■ **Dans toute la zone hors secteur b (aire d'accueil des gens du voyage)**

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

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementée
logement locatif financé par l'État ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	0,5 place /logement – voir article L 123-1-13 du CU
2. Hôtelier	Non réglementé

3. Bureaux	1 place par tranche de 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150m² puis 1 place par tranche de 150m² de Surface De Plancher supplémentaire.
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.

Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logements supplémentaires, pour ces seuls derniers.

- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, un local pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

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

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

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

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

■ **En secteur « b » (Aire d'accueil des gens du voyage) :**
- 2 places par logement ;
- 75 m² par caravane

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- La surface de pleine terre doit représenter au moins 30% de la surface totale du terrain.

Ces espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

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

■ **En secteur AVAP,** les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

- **En secteur « b » (aire d'accueil des gens du voyage)**

Le pourtour des places et parcs de stationnement, des emplacements de caravanes, les limites séparatives doivent recevoir un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, haies vives, massifs buissonnants…) destiné à les masquer depuis les voies publiques.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

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

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

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

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

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

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine qui regroupe les cœurs de bourgs anciens de Saint Pierre le Potier, Thévalles et Grenoux.

La préservation des paysages bâtis traditionnels est recherchée.

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

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

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- **en zone inondable AZI,** y sont interdits tout ouvrage, remblaiement, ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique. Les constructions nouvelles à l'exception de celles prévues à l'article 2. Les déblais issus des phases de construction seront évacués en dehors de la zone inondable. Le stockage de produits et de matériaux, les conteneurs sont soit arrimés, soit mis hors d'eau; que les citernes soient enterrées.

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

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

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

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).**
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

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

les murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux,

les abris de jardin dans la limite de 10m2 d'emprise,

l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme sous réserve que le plancher se situe à au moins 50 cm au-dessus des cotes de référence des profils n°46 (46.06m) , 47 (46.07 m) et 48 (45.97 m) du PPRi suivant la section concernée par le projet.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

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

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

Archéologie

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

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

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

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

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

Risque Inondation - atlas des zones inondables

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage **(AZI),** la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du présent règlement.

Exposition au plomb

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

Risques d’affaissement du sol

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

Risque au titre du Radon

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

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

2 - Assainissement des eaux usées

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

3 - Eaux pluviales

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

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

- L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade, sauf pour la partie en attique.
- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :
- Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC),
- Pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,
- Pour préserver un mur protégé ou lorsque le projet prévoit un mur sur rue surmonté ou non d'une grille et que ce mur assure une continuité visuelle en rez-de-chaussée de l'alignement.
- A l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.**:**

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

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives. En cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

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

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions est réglementé par l'AVAP approuvée.

- **Gestion des eaux pluviales**

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

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Clôtures**

Les clôtures sont réglementées par l'AVAP approuvée.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

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

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementé
Logement locatif financé par l'État Ou hébergement des personnes âgées ou des résidences universitaires	non réglementé (article L 123-1-13 du CU)
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 100m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	1 place par tranche de 30 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés Surface De Plancher
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

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

  - logements : 2,5 % de la Surface de Plancher et minimum 10 m²
  - autres : 2 % de la Surface de Plancher

- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  - aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  - obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  - acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

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

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

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

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

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

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone mixte à vocation économique destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux.

Dans la zone UE sont inclus deux périmètres de sécurité autour des stockages d'engrais azotés à base de nitrates de la Coopérative Agricole de la Mayenne, sur la zone industrielle des Touches.

Zones de sécurité Z1 d'effets létaux, matérialisées par des rectangles (périmètres de 50 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac et 58 mètres autour du bâtiment de stockage de céréales) ;

Zones de sécurité Z2 d'effets irréversibles matérialisées par des rectangles (périmètres de 160 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac et 138 mètres autour du bâtiment de stockage de céréales).

De plus, dans le secteur UE sont incluses des zones de danger (SUP 1) significatif, grave et très grave, liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

Par ailleurs, sur le secteur des Touches, l'Unité de Traitement des Résidus Urbains (UTRU) est classée en PM2 (article L515-12 du Code de l'Environnement) et fait l'objet d'une servitude jointe en annexe du PLU.

Un périmètre de risque minier (mouvement de terrain) est défini sur le site des Gandonnières .

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone UE non urbanisées de la RD 900.

- Un secteur **UEm** désigne le secteur des Montrons.
- Un secteur **UEaer** désigne la zone aéroportuaire de Laval-Entrammes.

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

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

■ **Dans toute la zone**

- L'implantation des constructions et tout changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux qui sont admis sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus dans la zone de sécurité Z1 de la zone industrielle des Touches et dans la zone de danger SUP 1 liée à la canalisation de gaz de la Croix Bataille :**

- toutes les constructions nouvelles et l'extension de celles préexistantes.

■ **De plus, dans la zone de sécurité Z2 de la CAM dans la zone industrielle des Touches :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UE2.

■ **Dans le périmètre de la servitude liée à l'UTRU (unité de Traitement des Résidus Urbains) situé dans le secteur des Touches :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sans exception.

■ **Dans le périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UE2.

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

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

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

■ **Dans toute la zone HORS secteurs « Z2» et HORS périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est strictement indispensable pour assurer la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements sont autorisés. Dans ce cas, celles-ci

devront être intégrées au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architecturale homogène. La surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu, c'est-à-dire atelier ou stockage-non compris sanitaires et partie administrative (bureaux, archives…).

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

■ **En secteur Z2 de la zone industrielle des Touches :**

Dans la zone de sécurité Z2 (distance comprise entre les périmètres de 50 et de 160 mètres et 58 et de 138 mètres) ne sont admis que les aménagements et les extensions dans la limite de 10% de l'emprise au sol préexistante des constructions à usage d'activités existants à la date d'approbation du présent document sous réserve :

- qu'ils soient indispensables au fonctionnement de ces activités
- qu'ils n'augmentent pas la vulnérabilité des biens et des personnes exposées.

■ **Dans le périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Les travaux de maintenance (changement de fenêtres, réfection de toiture).
- Les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort.
- Les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie.
- Les travaux destinés à rendre accessible les constructions aux personnes à mobilité réduite.
- Les modifications d'aspect des bâtiments existants à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'effondrement localisé.
- l'aménagement des combles, sauf s'il conduit à la création de logements supplémentaires.

En tout état de cause, ces travaux ne doivent pas conduire à une augmentation de plus de 20 m2 de surface de plancher ou d'emprise au sol.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

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

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP.

Archéologie

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

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

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

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

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

Exposition au plomb

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

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Laval-Entrammes :

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques d'affaissement du sol :

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

Risques technologiques :

- Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur

le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance es de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

Risque au titre du Radon

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

■ **Dans toute la zone :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

■ **De plus en secteur « m » (les Montrons)**

- Les accès directs aux lots depuis la RD 900 sont interdits.
- Les accès aux lots sur les voies publiques internes à la zone seront limités à certains tronçons repérés au document graphique du règlement.
- Le dimensionnement des voies internes à la zone sera adapté à la circulation des poids lourds.

■ **De plus en secteur « aer » (Zone aéroportuaire- Laval Entrammes)**

- Les accès directs nouveaux depuis la RN 162 sont interdits.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

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

2- Assainissement des eaux usées

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

3- Eaux pluviales

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

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

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

- **Dans toute la zone sauf secteur « m » (les Montrons)**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique :
  - Avec un retrait au moins égal à 5 mètres.
  - Le long des emprises du domaine public ferroviaire, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire.
- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.

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

- Les postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et les différentes constructions relatives à l'équipement et à la viabilité publique des parcs d'activités, tels que postes EDF, postes de détente GDF, armoires d'éclairage public, armoires de commande de feux de circulation, etc. sont autorisés dans la marge de recul.

■ **En secteur « m » (les Montrons)**

Le long de la RD 900, les constructions à usage d'activités doivent être implantées conformément aux dispositions du plan de zonage 1Z.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

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

■ Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

■ La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation sur une au plus des limites séparatives peut être autorisée sous réserve que soient prévues les mesures de nature à assurer la salubrité et la sécurité des bâtiments, notamment en ce qui concerne les moyens de lutte contre l'incendie.

■ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

■ Dans toute la zone, hors AVAP, les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

■ **Dans toute la zone :**

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de la surface du terrain.
- L'emprise au sol n'excédera pas 30 % du bâtiment concerné pour les extensions d'habitation existante.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone sauf secteur « m » (les Montrons)**

- **Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP,** la hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.
- **Dans les parties de la zone hors AVAP:**
  - La hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres calculés à partir du terrain naturel avant travaux.
  - Les Constructions et Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **En secteur « m » (les Montrons)**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9m dans la limite des 75m, et de 10m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel avant travaux la plus haute de la surface du projet).

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

- **Les toitures**
  - Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par une acrotère horizontale.
  - Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.
  - Les toitures peuvent accueillir des capteurs solaires sur l'ensemble ou une partie de leur surface à la condition de répondre à un projet architectural global.
  - Les toitures végétalisées sont autorisées.

- **Les matériaux de façade**
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
  - Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
  - Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.
  - Des capteurs solaires sont autorisés à la condition de répondre à un projet architectural global.
  - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Les annexes techniques**
  - Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale

avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.

- Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment.
- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**
  - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
  - Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.
- **Les aires de stockage ou de manœuvre** doivent être dissimulées par des écrans végétaux de la vue depuis les voies publiques.
- **Gestion des eaux pluviales**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Les clôtures,** le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

■ **En secteur AVAP :**

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

■ **De plus, en secteur « m » (les Montrons)**

- **Les toitures**
  - Les toitures réalisées seront des toitures dites « toitures-terrasses ». Elles comprendront une acrotère en périphérie pour masquer la pente des toits. Celui-ci ne pourra dépasser les hauteurs de 9 ou 10m selon les zones.
  - Seront autorisées les toitures à pente qui seront cachées par une acrotère.
  - Les toitures présentant un intérêt architectural significatif seront autorisées.
  - L'emploi des tôles brutes est interdit.
- **Les matériaux de façade**
  - Les bardages métalliques doivent être traités afin de masquer leur aspect brillant.
  - L'usage de la tôle brute est interdit.
  - Les peintures et les enduits doivent être de couleur neutre (voir « palette de couleurs »). Les couleurs à dominantes vives et blanches sont interdites.
- **Les aires de stockage ou de manœuvre**

Le stockage de matériel et matériaux sera interdit dans les bandes de recul, sauf si ces aires de stockage sont masquées.

- **Les clôtures**

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois elles peuvent être composées comme suit :

- **Les clôtures en façade des voies internes à la zone d'activité :**

Si une clôture est implantée, une haie bocagère (largeur 2m, hauteur 3m) sera créée. Les haies libres et haies de charmille sont autorisées. Les haies strictes de Thuya ou de Lauriers palmes sont interdites.

La clôture grillagée plastifiée sera de préférence verte ou en harmonie de couleur avec le bâtiment. Cette clôture doit être implantée à l'intérieur du terrain et d'une hauteur inférieure à 2m.

Si un portail clôt le terrain, il doit être de couleur identique à la clôture et de même hauteur que la clôture.

Ces portails seront ajourés, les portails pleins sont interdits.

- **Les clôtures en limite séparative des parcelles perpendiculairement à la RD900 :**

Elles seront constituées d'une bande végétalisée de 3m de large (1,50m de chaque côté de la limite séparative). Elles seront plantées d'une haie bocagère (implantée par l'acquéreur). Une clôture séparative peut être installée (voir palette végétale – annexe 2).

Dans le cas où le bâtiment est accolé, la haie séparative doit être implantée de chaque côté du bâtiment.

- **Les clôtures le long de la RD 900 :**

La clôture peut être implantée : un grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum de 2m.

- **Enseignes**

La signalétique devra être située sur le bâti et à l'entrée de la parcelle.

Les enseignes pourront dépasser le faîte de la façade sur laquelle elles seront apposées, sans dépasser les hauteurs de 9m ou 10m selon les zones.

Une seule enseigne sera autorisée par unité foncière, plus une sur le bâtiment.

Aucune enseigne ne sera clignotante.

■ **De plus, en secteur « aer » (Zone aéroportuaire Laval-Entrammes)**

- **La composition**

La composition, dans le respect des règles d'alignement, mettra en valeur les lignes horizontales des grands volumes, par le choix des matériaux de parement, les ouvertures, les choix de couleurs.

- **Les toitures**

Les toitures réalisées seront masquées par une acrotère. Seuls pourront en émerger des sheds, des puits de lumière ou des pentes destinées à recevoir des panneaux solaires. Dans ce cas, l'emploi des tôles brutes est interdit.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

■ **Les matériaux de façade**

Les matériaux seront choisis parmi toutes les nuances du blanc cassé au gris anthracite, à l'exclusion du blanc et du noir. L'usage de la tôle brute est interdit.

Les façades végétalisées sont autorisées.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

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

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Hôtelier	Non réglementé
2. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher
3. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher
4. Industrie, Artisanat et entrepôt	1 place par tranche de 150 m² de Surface De Plancher
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.
- Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.
- Une aire couverte ou un local dédié intégré au bâtiment pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle :-2% de la Surface De Plancher minimum. Ce pourcentage s'impose à toutes les destinations à l'exception de la destination d'entrepôt dont l'exigence est de 1% de la SDP minimum.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de Surface De Plancher ou de capacité.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **En secteur AVAP**, les espaces libres et plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP et hors secteur « m » (les Montrons)**

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins 15% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul depuis l'alignement.
- En cas d'extension des constructions existantes, la conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux (haies), et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble.

En particulier, les projets doivent contribuer à renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace situé entre la rue et les bâtiments. De plus, le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.

- Les aires de stationnement peuvent être implantées dans les marges de recul et d'isolement imposées. Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- De plus, les parcs de stationnement à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 5 véhicules, doivent faire l'objet d'une composition paysagère (plate-bande engazonnée ou plantée d'arbres, d'arbustes, buissonnants ; petites haies…)
- Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- Les plantations de haies végétales constituant ou accompagnant les clôtures doivent être composées d'essences régionales à dominante de feuillus.
- Une plantation paysagère des bassins de rétention (le cas échéant) permet une meilleure résistance à l'érosion (stabilité des berges), une qualité paysagère qualifiant le site et une maintenance aisée.
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

En secteur « m » (les Montrons).

1. Boisements et espaces verts à créer

- **Les stationnements** :

Un îlot de verdure (correspondant à une place de parking) sera aménagé pour chaque groupe de 10 places de parking. Il comprendra un arbre de haut-jet, une haie d'une hauteur de 1m et des couvre-sols (voir annexe « palette végétale »)

- **Parallèlement à la RD 900, deux espaces distincts seront aménagés** :

Un espace paysager public (de la piste cyclable à la limite public/privé), tel que :

de la limite Ouest de zone jusqu'à l'entrée principale : la piste cyclable actuelle sera bordée d'un alignement d'arbres (voir annexe « palette végétale ») et par intermittence d'une haie de charmille.

de l'entrée principale de la zone à la seconde entrée (axe Changé-Laval) : alignement d'arbres fastigiés (type Carpinus fastigiata), haie de charmille et bosquets d'arbres (type Quercus robur).

de l'entrée secondaire à la limite Est de la zone : plantations de bosquets (type Quercus palustris, Quercus robur, Tilia) sur un espace enherbé.

Un espace privé traité, tel que :

de l'entrée principale de la zone à la seconde entrée (axe Changé-Laval) : une bande enherbée de 5m obligatoire.

suite à la bande enherbée ou à l'espace paysager public, un espace sera créé : 65% maximum de voirie et d'aires de stationnement, 35% minimum d'espace paysagers.

- **Les entrées et le giratoire de l'Octroi**

Les deux entrées et le giratoire de l'Octroi devront avoir un aménagement présentant une harmonie générale. La même palette végétale devra être utilisée pour ces trois espaces (voir palette végétale).

- **Le long des voies intérieures**

L'ensemble des voies internes sera aménagé de façon quasi-identique. Côté espace rural (au Nord des voies), une coulée verte est créée. Côté zones d'activités, un alignement d'arbres (type Quercus palustris ou robur) permettra une vue sur les façades et un aménagement harmonieux sur l'ensemble de la zone (emprise 4m).

A hauteur du Parc de l'habitat, la voie longeant l'arrière des futurs bâtiments est une future zone de dépôt. Une haie bocagère (hauteur et largeur de 3m) sera créée pour permettre une intégration.

- **Le long du chemin des Montrons**

Des haies bocagères seront créées sur les talus de part et d'autre du chemin. L'emprise nécessaire est de 3m.

- **Le long du chemin du champ des Manœuvres, jusqu'au giratoire projeté**

Côté Ouest de la voie, un espace sera planté. Il se compose d'une haie bocagère (2,50m), d'une allée de 3m, d'un alignement d'arbres et d'une haie de charmille (2m), d'un talus planté (1,50m) et d'une bande enherbée (1m).

Côté Est de la voie, un espace sera planté. Il se compose, suite à la chaussée, d'une bande enherbée (1m), d'un talus planté avec fascines (1,50m) et d'un alignement d'arbres et haie de charmille (5m).

- **Les giratoires intérieurs à la zone seront plantés d'arbres et de vivaces (voir annexe « palette végétale » à privilégier)**

2. Boisements et espaces verts à conserver

En vue de la conservation du patrimoine boisé, les propriétaires sont tenus de conserver dans leur intégralité, les haies vives situées en limite de leur terrain. Les installations et les mouvements de terre complémentaires éventuels devront être réalisés de telle manière qu'aucun bouleversement ne soit sensible au niveau du système radiculaire des haies.

Si, pour des raisons accidentelles, certaines parties de ces haies venaient à disparaître, le propriétaire du terrain sur lequel cette disparition surviendrait ou le constructeur, sera tenu

de les reconstituer à ses frais avec des végétaux suffisamment développés pour rétablir la continuité de la haie.

Les haies en bordure des voies de desserte automobile ne pourront être supprimées que si le propriétaire du terrain considéré ou le constructeur présente un projet qui prévoit, à l'intérieur de son terrain, et en plus des espaces verts à établir par ailleurs, la création d'un volume végétal au moins égal à celui dont il demande la suppression.

Certaines haies seront préservées, conformément au document graphique du règlement (voir emplacement réservé). Un espace de protection de 10m, 5m de part et d'autre du tronc des arbres, sera réalisé. Ces espaces resteront en domaine public.

- **En secteur « aer » (Zone aéroportuaire Laval - Entrammes),**

En façade de la RN 162 :

Un alignement paysager fera soubassement devant l'alignement obligatoire. Cet alignement sera obtenu par des motifs répétitifs, et il pourra recevoir des voiries et stationnements entre chaque motif.

Les motifs paysagers seront des massifs comprenant au moins un arbre haute tige structurant en partie centrale, entouré par des arbustes buissonnants et par une strate herbacée ou de couvre sols.

Lorsqu'un dispositif de rétention sera prévu, il sera végétalisé, et d'autres plantations en poursuivront l'effet visuel de part et autre dudit dispositif.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

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

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes de production d'énergies devront être privilégiés.

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

Non réglementé

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation résidentielle dominante.

Le secteur 1AU désigne les parties de la zone dites « alternatives », ouvertes à l'urbanisation aux termes du présent PLU et destinées à l'accueil d'habitat, d'équipements, de commerces d'accompagnement et petites activités urbaines associées, d'espaces verts…

Pour être urbanisable et constructible, trois conditions doivent être remplies :

- une certaine importance des opérations projetées ;
- le raccordement aux équipements publics d'infrastructure existants (accès, voirie et desserte par les réseaux) ;
- un aménagement cohérent portant sur la totalité de la zone.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone AU riveraines de la rocade Est et de la route d 'Angers.

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

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

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

ARTICLE 1AU 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

- **L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation**, à condition qu'elles ne compromettent pas et ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone et que les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
- **L'implantation ou l'extension des constructions, installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles s'inscrivent dans un lotissement, une opération groupée ou une zone d'aménagement concerté autorisés et qu'elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)**.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur;

certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

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

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et de Patrimoine (AVAP)

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

Archéologie

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

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

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

Exposition au plomb

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

Risque au titre du Radon

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

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

3. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
5. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.
6. La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

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

2- Assainissement des eaux usées

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

3- Eaux pluviales

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

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;
- soit avec un retrait sur l'alignement ménageant une continuité des façades ou mettant en œuvre un ordonnancement architectural et urbain spécifique au quartier ou à l'opération.

■ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
  - Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes

■ **En secteur AVAP :**

Les constructions doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone :**

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

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface du terrain.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 9 mètres pour un édifice à gabarit pavillonnaire
- 15 mètres pour les autres constructions

■ **En secteur AVAP :**

- La hauteur des constructions devra se conformer aux dispositions du titre V de l'AVAP approuvée.

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

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

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

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

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

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur leur terrain.

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

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

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures**
  - **Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.**
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - En toiture, les panneaux solaires seront autant que possible, encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande…).
- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés…, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.(conserver cette phrase)
- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

- Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.
  - En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Clôtures :**
  - Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon…).
  - Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.
  - Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
    - soit de maçonnerie enduite ;
    - soit de pierres apparentes ;
    - soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale ;
    - soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.
- **Projets d'architecture contemporaine**
  - Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant peuvent être autorisés dans le secteur.

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

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

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

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension du logement logement locatif financé par l'Etat Ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	1 place /logement non réglementé 0.5 place/logement – voir article L 123-1-13 cu
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150 m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

- Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logement(s) supplémentaire(s), pour ces seuls derniers.
- Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.
  - logements : 2.5% de la Surface de Plancher et minimum 10 m².
  - autres : 2% de la Surface de Plancher

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Au moins 40% de la surface totale du terrain doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

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

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, talus, fossés, mares, haies et des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

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

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

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement ou pas équipées, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation économique.

Elle comporte deux secteurs :

- **Un secteur 1AUe désigne les parties de la zone dites « alternatives »**, ouvertes à l'urbanisation aux termes du présent PLU et destinées à l'activité.

Il concerne :

- la zone d'activités de la Beucherie et des Montrons.

- **Un secteur 2AUe désigne les parties de la zone dites « bloquées »** pour lesquelles une ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après modification ou révision du PLU

Il concerne :

- le secteur INERGY, au sud de la commune.

De plus, dans le secteur 1AU sont incluses des zones de danger (SUP 1) liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

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

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

- L'implantation, l'extension des constructions et tout changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux qui sont admis sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

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

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

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

■ **Les occupations et utilisations du sol prévues sont admises sous réserve que :**

- Elles ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone,
- Les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future et que la zone soit autonome du point de vue de la gestion des eaux pluviales.
  - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est strictement indispensable pour assurer la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements sont autoriés. Dans ce cas, celles-ci devront être intégrées au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architecturale homogène. La surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu. C'est-à-dire atelier ou stockage non compris sanitaires et partie administrative (bureaux, archives…)
  - **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)**, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique.
- **Les affouillements et exhaussements de sols**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

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

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

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

Exposition au plomb

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

Risque au titre du Radon

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

Risques technologiques

- Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance est de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRT Gaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La constructibilité y étant bloquée, la section II du présent règlement est sans objet pour le secteur 2AUe.

ARTICLE AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
   - Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.
   - Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …
3. Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.
4. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
6. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.
7. La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

- **Concernant la zone de la Beucherie :**
  - les accès directs aux lots depuis la RD 900 sont interdits.

ARTICLE AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur

le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

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

2- Assainissement des eaux usées

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

3- Eaux pluviales

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

ARTICLE AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

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

- **Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement** des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- **Concernant la zone de la Beucherie :**

*Le long de la RD 900, l'implantation des constructions sera conforme aux marges de recule portées sur la plan de zonage (1Z). Celles-ci sont issues du dossier Loi Barnier de la zone.

*Les aires des stockages sont autorisées en façade sur la RD 900 à condition qu'elles soient accompagnées d'un aménagement paysager.

- Avec une marge de recul au moins égale à 15 mètres par rapport aux autres routes départementales
- En retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des autres voies.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
  - Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

■ Les postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et les différentes constructions relatives à l'équipement et à la viabilité publique des parcs d'activités, tels que postes EDF, postes de détente GDF, armoires d'éclairage public, armoires de commande de feux de circulation, etc. sont autorisés dans la marge de recul.

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation sur une au plus des limites séparatives peut-être autorisée sous réserve que soient prévues les mesures de nature à assurer la salubrité et la sécurité des bâtiments, notamment en ce qui concerne les moyens de lutte contre l'incendie.

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

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

Non réglementé

ARTICLE AUe 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de la surface du terrain.

ARTICLE AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ La hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres.

■ **Concernant la zone de la Beucherie :**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9 m dans la limite des 75 m à compter de

l’axe de la RD 900, et 10 m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel la plus haute de la surface du projet).

■ **Concernant la zone de des Montrons :**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9 m dans la limite des 75 m et de 10 m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel la plus haute de la surface du projet).

■ **Pour les CINASPIC**

La hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

- **Les toitures**
  - Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par une acrotère horizontale.
  - Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.

Concernant la zone de la Beucherie :

L'emploi des tôles brutes et galvanisées est interdit.

Toutes les toitures devront être masquées par des acrotères.

- **Les matériaux de façade**
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
  - Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
  - Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.

Concernant la zone de la Beucherie :

Les bardages métalliques doivent être traités afin de masquer leur aspect brillant.

L'usage de la tôle brute et galvanisée et interdit.

Les peintures et enduits doivent être de couleur neutre. Les couleurs doivent s'inspirer de la palette (voir annexe 1). Les couleurs à dominantes vives et blanches sont interdites

- **Les annexes techniques**
  - Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.
  - Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment.

- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**
  - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
  - Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Les aires de stockage ou de manœuvre** doivent être dissimulées par des écrans végétaux de la vue depuis les voies publiques.

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Les clôtures**, le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

Concernant la zone de la Beucherie :

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois elles peuvent être composées comme suit :

- Les clôtures en façade des voies internes à la zone d'activité :

Si une clôture est implantée, une haie bocagère (largeur 2 m, hauteur 3 m) sera créée. Les haies libres et haies de charmille sont autorisées. Les haies strictes de Thuya ou de lauriers palmes sont interdites.

La clôture grillagée plastifiée sera de préférence verte ou en harmonie de couleur avec le bâtiment.

Cette clôture doit être implantée à l'intérieur du terrain et d'une hauteur inférieure à 2 m.

Si un portail clôt le terrain, il doit être de couleur identique à la clôture et de même hauteur que la clôture.

Ces portails seront ajourés, les portails pleins sont interdits.

- Les clôtures en limite séparative des parcelles perpendiculairement à la RD 900 :

Elles seront constituées d'une bande végétalisée de 3 m de large (1,50 m de chaque côté de la limite séparative). Elles seront plantées d'une haie bocagère (implantée par l'acquéreur). Une clôture séparative peut-être installée.

Voir palette végétale en annexe 2.

- Les clôtures le long de la RD 900 :

Une clôture peut-être implantée : un grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum 2 m.

ARTICLE AUe 12 : STATIONNEMENT

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

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Hôtelier	Non réglementé
2. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150 m² de Surface De Plancher supplémentaire.
3. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
4. Industries, Artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.

- Une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SDP minimum. Ce pourcentage s'impose à toutes les destinations à l'exception de la destination d'entrepôt dont l'exigence est de 0,5 % de la SDP minimum. Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher.

ARTICLE AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins :
  - 25% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul imposée sur l'alignement.

■ **Concernant la zone de la Beucherie:**

- **Parallèlement à la RD 900, deux espaces distincts seront aménagés :**
  - un espace paysager public avec la piste cyclable actuelle, un alignement d'arbres de haut-jet discontinu, la haie bocagère existante.
  - un espace privé traité, tel que, du Sud vers le Nord :
    une bande enherbée obligatoire de 7 m de largeur,
    une bande obligatoire de 7 m de largeur, comprenant au moins 35 % d'espaces verts et 65 % maximum de stationnement et voirie.

- **L'entrée par le giratoire de la Dahinière :**
  - un vaste espace enherbé et planté de quelques arbres bocagers permettront une insertion de la zone et une bonne transition avec l'espace rural.

- **Le long de la voie intérieure principale :**

Côté zone d'activités, un alignement d'arbres et une haie de charmille basse permettra une vue sur les façades des entreprises.

- **Le long des autres voies intérieures :**

L'aménagement pourra s'appuyer sur des alignements d'arbres, des bandes engazonnées et des massifs arbustifs. Les espèces seront d'origine régionale et pourront s'inspirer de la palette végétale du présent document.

- **Les aires de stationnements :**

Les aires de stationnement devront être paysagées.

- **Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre** doivent être intégrées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.

De manière générale, les nouveaux aménagements projetés de voirie et constructions devront :

- s'inspirer de l'aménagement proposé

- préserver les éléments végétaux existants
- conforter la végétalisation des limites parcellaires et des façades
- utiliser les essences d'origine locale pour les plantations nouvelles.

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

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

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

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

ARTICLE AUe 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (Article R 123-7 du code de l'urbanisme).

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone A riveraines de la route de Saint Nazaire et de la rocade Est.

Un secteur "Ap" désigne une zone agricole dans laquelle la construction de bâtiments agricoles est limitée. Sont concernées les sites des exploitations agricoles de la Brochardière et de la Tangourderie à proximités desquelles des habitations de tiers sont présentes.

STECAL, SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE

La zone A comprend 1 STECAL, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée :

Agp : secteur de l'aire de grand passage des gens du voyage.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

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

ARTICLE A1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des conditions énoncées ci-dessous :

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

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

■ **Dans tout le secteur A hors Ap et STECAL :**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

■ **Dans le secteur Ap :**

Les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole existantes.

■ **Dans tout le secteur A et Ap (hors STECAL) :**

1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages**.**

2) L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation, à condition d'être nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes:

- d'être indispensables pour une surveillance permanente du site.

- d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation et 95 mètres des bâtiments d'élevage, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

- de ne réaliser qu'un seul logement supplémentaire maximum par site d'exploitation, et seulement si l'exploitation comporte plusieurs associés.

3) Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

4) Les constructions nouvelles ou extensions des constructions a usage d'activité commerciale accessoire à l'exploitation agricole de transformation et / ou de commercialisation de produits agricoles issus de l'exploitation agricole (local de vente, atelier de transformation…).

5) L'extension des bâtiments d'habitation dès lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- que l'extension soit à simple rez-de-chaussée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti existant et sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance entre cette construction et un bâtiment agricole en activité situé à moins de 150 mètres et sous réserve que la construction existante présente des qualités architecturales et patrimoniales avérées (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle…).

■ **Dans le STECAL Agp : (aire de grand passage) :**

L'activité suivante est autorisée :

Les bâtiments nécessaires à l'accueil des gens du voyage: bâtiments ou édicules destinés à des installations sanitaires.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

AVAP

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

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

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

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

Exposition au plomb

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

Risque au titre du Radon

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

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

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit

par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

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

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

- Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des emprises des voies privées ouvertes à la circulation publique :
- Le long de la route de Saint-Nazaire et de la rocade Est, la marge de recul est au moins égale à 75 mètres, sauf constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole et réseaux d'intérêt public.
- Autres voies :
  - Avec une marge de recul de 5 mètres au moins.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant
  - Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
    - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
    - pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- **De plus, en secteur AVAP, notamment pour les Isolations Thermiques par l'Extérieur :**

L'implantation devra se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

- **Dans le STECAL, Agp (aire de grand passage) :**

- L'implantation autorisée est la suivante: conforme à l'article A6.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

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

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

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

- **Pour les constructions d'habitation autorisées**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins en retrait des limites séparatives.

- **Pour les autres constructions autorisées**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Cette distance d'implantation doit être en retrait avec un minimum de 5 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé

■ **Concernant l'extension des bâtiments d'habitation,** celle-ci n'excédera pas 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.

■ **Dans le STECAL, Agp** : (aire de grand passage) :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Pour les constructions à usage d'habitation autorisées**, la hauteur totale ne doit pas excéder 9 mètres.

- **Pour les extensions autorisées des bâtiments d'habitation,** la hauteur n'excédera pas le niveau d'un simple rez-de-chaussée.
- **Pour les autres constructions :** la hauteur totale ne doit pas excéder 13 mètres.

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur devra se conformer aux dispositions du titre V de l'AVAP approuvée.

■ **Dans le STECAL, Agp (aire de grand passage)**

- la hauteur autorisée est la suivante:

4 mètres au faîtage.

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

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

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

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**
  - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.
- **Toitures :**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - **Pour les constructions à usage agricole :**
    - L'utilisation du bois est recommandée ;
    - Toiture de teinte foncée et teinte plus claire que celle de la toiture en parties verticales ;

- Ou toiture de teinte claire (gris pigeon…) et teinte plus foncée pour les murs.

– **Pour les autres constructions autorisées :**
  - l'ardoise, le zinc, l'inox prépatiné ou le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaire, les toitures végétalisées sont autorisées en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique

- **Façades :**

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Gestion des eaux pluviales**

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Clôtures :**
  – Les clôtures sur rue : leur hauteur maximale est fixée à 2,00 m. Elles sont constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) et/ou d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
  – Les murs pleins sont interdits sur rue sauf réhabilitation ou prolongement de mur existant.
  – Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type plaques/poteaux béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

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

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'aspect des constructions et les clôtures devront se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules

correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

■ **Dans toute la zone :**

Nature de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension de l'habitation	1 place/logement Non réglementé
2. CINASPIC Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SDP au moins.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone :**

- Les parcs de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

Les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

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

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

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

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

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- - soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;
- - soit de l'existence d'une exploitation forestière;
- - soit de leur caractère d'espaces naturels.

Une zone de sécurité Z2 d'effets irréversibles est matérialisée autour de la Coopérative agricole de la Mayenne, par un rectangle (périmètre de 160 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac).

Une zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine de traitement des eaux située rue du Vieux Saint-Louis, par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

De plus, dans le secteur N sont incluses des zones de danger (SUP 1) significatif, grave et très grave, liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone N riveraines de la route de Saint Nazaire, de la route de Fougères RD 900 , de la route de Tours, de la route d'Angers, de l'avenue Chanzy et de la rocade.

STECAL, SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme indique que le règlement peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières **des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à

l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

■ **Cette zone comprend 7 STECALS, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie): accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Nfg** (Bois Gamats) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Ncf** (Pignerie) : extension du centre de formation.
- **Net** (centre équestre Tertre): activités équestres et de loisir.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : accueil et hébergement touristique en milieu rural, abris pour animaux de moins de 30 m2.
- **Neh** (hippodrome) : activités liées à l'hippodrome.
- **Ncb** (Croix-Bataille) : réservé aux constructions à usage d'habitation. le changement de destination est interdit.

CINASPIC

L'article L 151-11 (ordonnance du 23 septembre 2016) du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC). Ces constructions sont autorisées en zone N.

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

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

- **Dans toute la zone**
  - Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Dans la zone Z2 d'effets irréversibles, matérialisée autour de la coopérative agricole de la Mayenne :**
  - Tout mode d'occupation et d'utilisation des sols.

- **De plus, à la Croix Bataille (STECAL Ncb) dans les zones de danger " SUP1 " liées à la canalisation de transport de gaz :**
  - Tout mode d'occupation et d'utilisation des sols à l'exception de celles visées à l'article N2.
  - Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance es de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R.555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

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

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

- **Dans toute la zone**

1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

2) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3) L'extension des bâtiments d'habitation des lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- que l'extension soit à simple rez-de-chaussée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti existant; et sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance entre cette construction et un

bâtiment agricole en activité situé à moins de 150 mètres et sous réserve que la construction existante présente des qualités architecturales et patrimoniales avérées (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle…).

4) Les abris non clos pour animaux et petits édifices nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol.

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

■ **Dans les STECAL, les activités suivantes sont autorisées :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières et équestre.
- **Nfg** (Bois Gamats) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Ncf** (Pignerie) : extension du centre de formation.
- **Net** (centre équestre Tertre): activités équestres et de loisir.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : accueil et hébergement touristique en milieu rural, abris pour animaux de moins de 30 m2.
- **Neh** (hippodrome) : activités liées à l'hippodrome.
- **Ncb** (Croix-Bataille) : réservé aux constructions à usage d'habitation. Le changement de destination est interdit. Ce secteur est concerné par une servitude lié à la présence d'une canalisation de Gaz (zone de danger SUP1 reportée au plan de zonage et de servitudes). Le maire informera GRTGaz de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans la zone concernée.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, la nature des constructions et des travaux autorisés doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

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

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

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

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

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

Risque Inondation - atlas des zones inondables

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage **(AZI),** la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du présent règlement.

Risque de mouvements de terrain (PPRn)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement soumis aux aléas de mouvements de terrains, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la compatibilité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrains approuvé.

Exposition au plomb

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

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Laval-Entrammes

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques technologiques

Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance est de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Dans le STECAL Ncb (croix- Bataille)**

Tout nouvel accès est interdit sur la route d'Angers. Dans le cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots constructibles, les accès aux lots seront regroupés au moins par 2 (2X2), afin de limiter leur nombre et le découpage des haies existantes sur ces voies.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

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

2- Assainissement des eaux usées

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

3- Eaux pluviales

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

4. Il est rappelé (Article L.111-4 du Code de l'Urbanisme) que l'administration peut refuser de délivrer le permis de construire dès lors que le projet exige une modification de la consistance d'un réseau public de distribution d'eau, d'électricité, ou d'assainissement qui, compte tenu de ses perspectives d'urbanisation et de développement, ne correspond pas aux besoins de la collectivité ou lorsque les travaux de modification du réseau ont été réalisés sans son accord.

Cette règle concerne tout particulièrement le **Stecal Ncb (Croix Bataille)**.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

- **Dans toute la zone :**

Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des emprises des voies privées ouvertes à la circulation publique :

- En dehors des marges de recul figurant au plan de zonage, le recul minimum sera de 5 mètres au moins.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.
  - Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
    - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
    - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.(CINASPIC)

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'implantation devra se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans les STECAL, les implantations autorisées sont les suivantes :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : conforme à l'article N6.
- **Nfg** (bois Gamats) : la limite de constructibilité est le périmètre du STECAL.
- **Ncf** (Pignerie) : conforme à l'article N6.
- **Net** (centre équestre Tertre): conforme à l'article N6.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : conforme à l'article N6.
- **Neh** (hippodrome) : conforme à l'article N6.
- **Ncb** (croix- Bataille) : conforme à l'article N6. Tout nouvel accès est interdit sur la route d'Angers. Dans le cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots constructibles, les accès aux lots seront regroupés au moins par 2 (2X2) afin de limiter leur nombre et le découpage des haies existantes sur ces voies.

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

■ **Dans toute la zone y compris dans les STECAL.**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

- La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.
- Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les constructions existantes implantées en limite séparative ou avec un retrait inférieur à 5 mètres pourront faire l'objet de surélévation dans la limite des hauteurs fixées à l'article N 10.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

■ **Dans toute la zone hors STECAL :**

Non réglementé.

■ **En STECAL :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

■ **Pour le Stecal Ncb,** l'emprise au sol est limitée à 15%.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **En secteur AVAP :**

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

■ **Dans toute la zone hors AVAP et hors STECAL :**

La hauteur totale ne doit pas excéder 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **Dans les STECAL, les hauteurs autorisées sont les suivantes :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : 12 mètres au faîtage.
- **Nfg** (bois Gamats) : 10 mètres au faîtage.
- **Ncf** (Pignerie) : 10 mètres au faîtage.
- **Net** (centre équestre Tertre) : 12 mètres au faîtage.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : 10 mètres au faîtage.
- **Neh** (hippodrome) : hauteur non réglementée.
- **Ncb** (Croix Bataille) : 10 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **En secteur AVAP :**

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

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

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

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**

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

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures :**

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, pour les lucarnes, aucun modèle de référence n'est imposé mais les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.

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

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

- **Matériaux et couleurs :**

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

l'ardoise, le zinc, l'inox pré-patiné ou le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaire, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique .

- **Façades :**

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique est autorisée dans des proportions mineures.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Gestion des eaux pluviales**

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Clôtures** :
  - Les clôtures sur rue : leur hauteur maximale est fixée à 2,00 m. Elles sont constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) et/ou d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
  - Les murs pleins sont interdits sur rue sauf réhabilitation ou prolongement de mur existant.
  - Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type plaques/poteaux béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

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

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'aspect extérieur et les clôtures devront se conformer aux dispositions de l'AVAP

approuvée.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

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

- **Dans toute la zone :**

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementé
Logement locatif financé par l'État	0.5 place/logement – voir article L.123-1-13 du cu
Ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	
2. Hôtelier	Non réglementé
5. Exploitations agricoles ou forestières	Non réglementé
6. Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif	Non réglementé

NB: Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat :

- avec ou sans création de logement supplémentaire en cas de logement social ;
- sans création de logement supplémentaire dans les autres cas.

- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la surface de plancher au moins.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ En secteur AVAP :

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

■ Dans toute la zone hors AVAP :

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, développés en pleine terre, doivent représenter au moins :
  - 90% de la surface totale du terrain en N, 85 % en Ncb et 70% sur les autres stecal
  - Ces espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
    - Cette composition doit privilégier :
    - la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
    - la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sont traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destinés à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

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

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

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

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

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

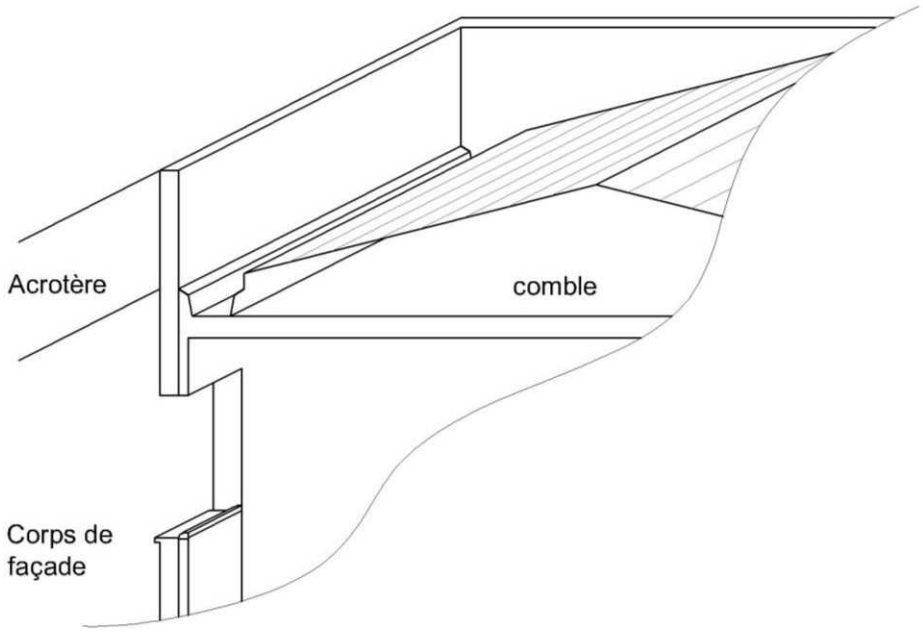
Non réglementé.

TITRE 6

ANNEXES DOCUMENTAIRES

ACROTERE

Nom qui désigne l'ouvrage (quelle que soit sa nature, son matériau et sa composition), prolongeant et terminant dans sa partie supérieure la façade d'une construction.



AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est égale ou supérieure à 100 m^2 et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc…).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire ou du propriétaire de la voie.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

ARTISANAT

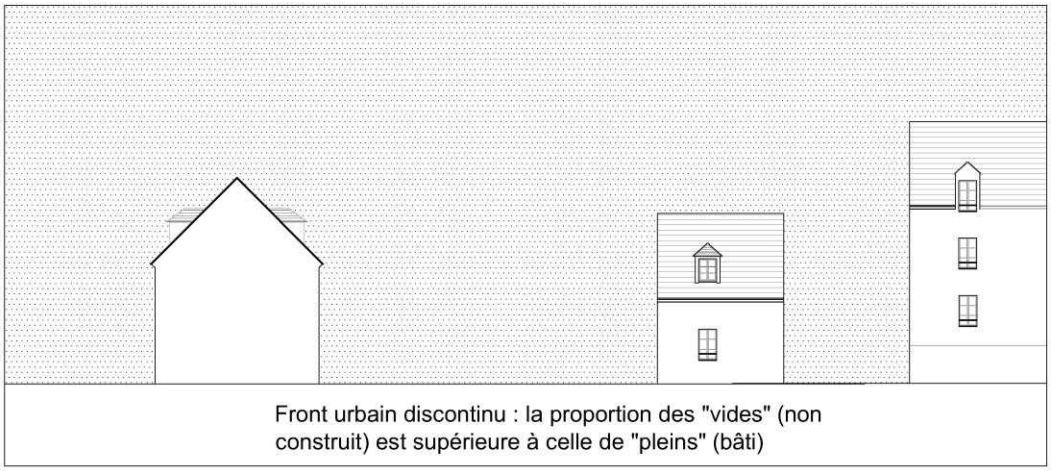
Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.

Elles sont définies notamment par le fait que :

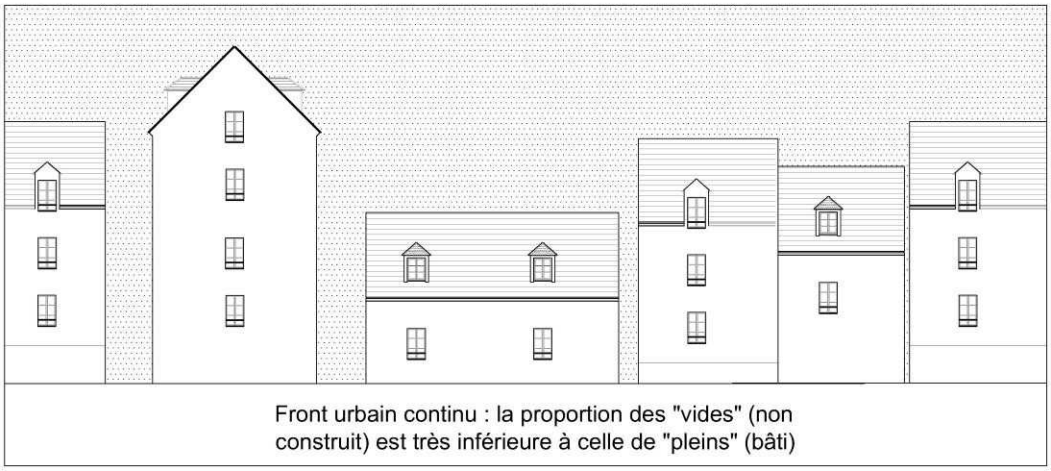
1. L'activité exercée assure une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services, et leur commercialisation.

2. L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 10. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

BATI CONTINU / DISCONTINU (SECTEUR DE..)



Front urbain discontinu : la proportion des "vides" (non construit) est supérieure à celle de "pleins" (bâti)



Front urbain continu : la proportion des "vides" (non construit) est très inférieure à celle de "pleins" (bâti)

CINASPIC

« Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

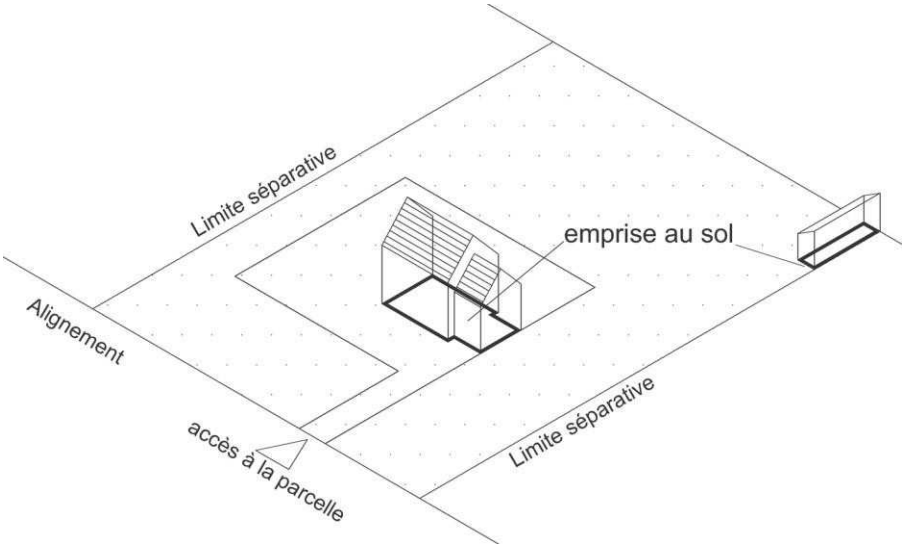
En application de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme (ordonnance N°2015-1174 du 23 septembre 2015), le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Est considérée comme construction existante, toute construction implantée légalement sur le territoire de la commune, et/ou ayant fait l'objet d'une autorisation délivrée par la collectivité, avant la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

EMPRISE AU SOL

C’est la surface de terrain que couvrent les constructions présentes sur l’unité foncière. Elle se calcule en divisant la surface au sol des constructions par la surface du terrain.



ENSEMBLE DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

ESPACE BOISE CLASSE (ART. L.130.1 DU CODE DE L’URBANISME)

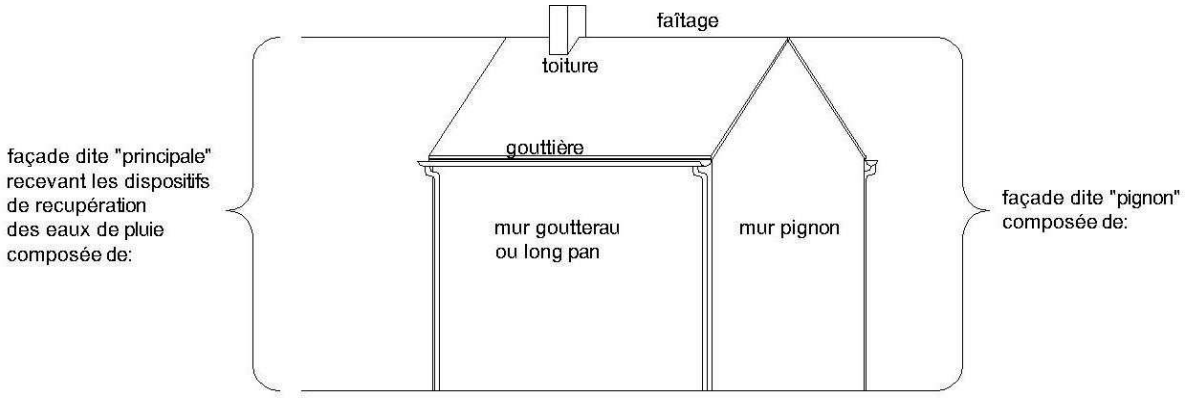
Le Plan Local d’Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.(…)

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est égale ou supérieure à 100 m2 et si sa hauteur excède 2 mètres.

FAÇADE ET PIGNON

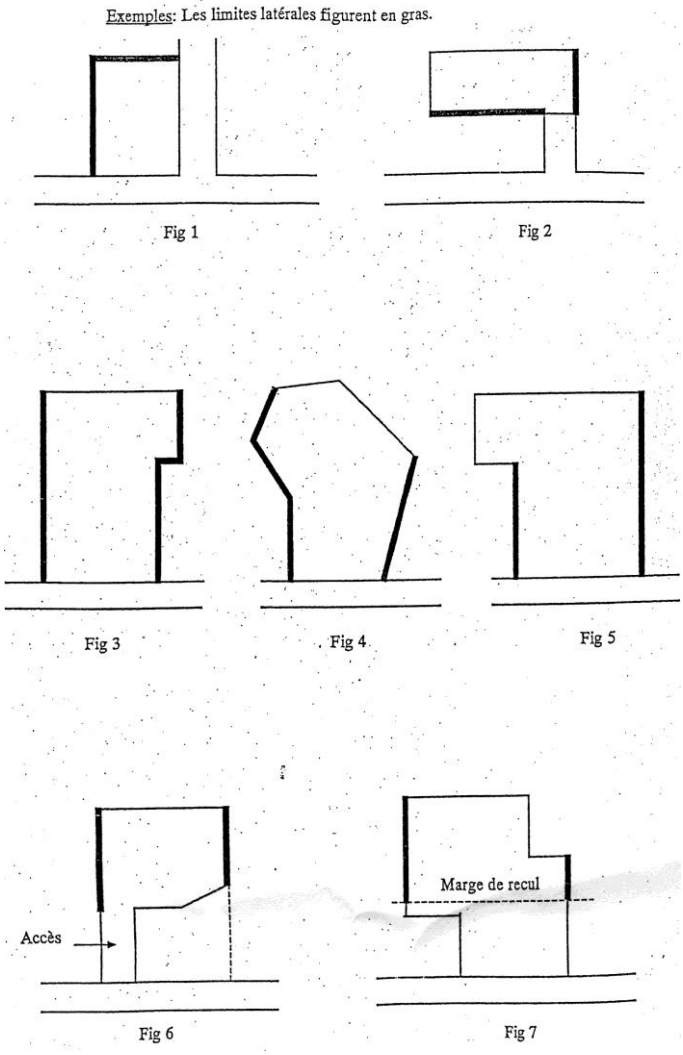
Un bâtiment est constitué par un ensemble de façades. Au titre du présent règlement, le terme de Pignon désigne une façade non surmontée par une pente de toit et non équipée de gouttière.



HEBERGEMENT DE LOISIR

Par hébergement de loisir, on comprend, au sens du présent règlement, les gîtes ruraux, chambres d'hôtes, relais équestres et les installations nécessaires à leur fonctionnement.

LIMITES SEPARATIVES



Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

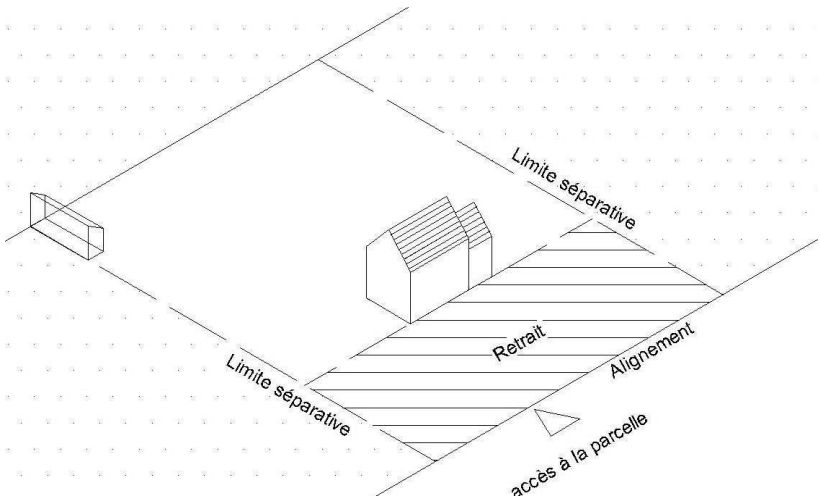
On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de parcelle, des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

Les autres limites sont considérées comme limites de fond de parcelle.

MARGE DE RECUL OU RETRAIT (SUR ALIGNEMENT)



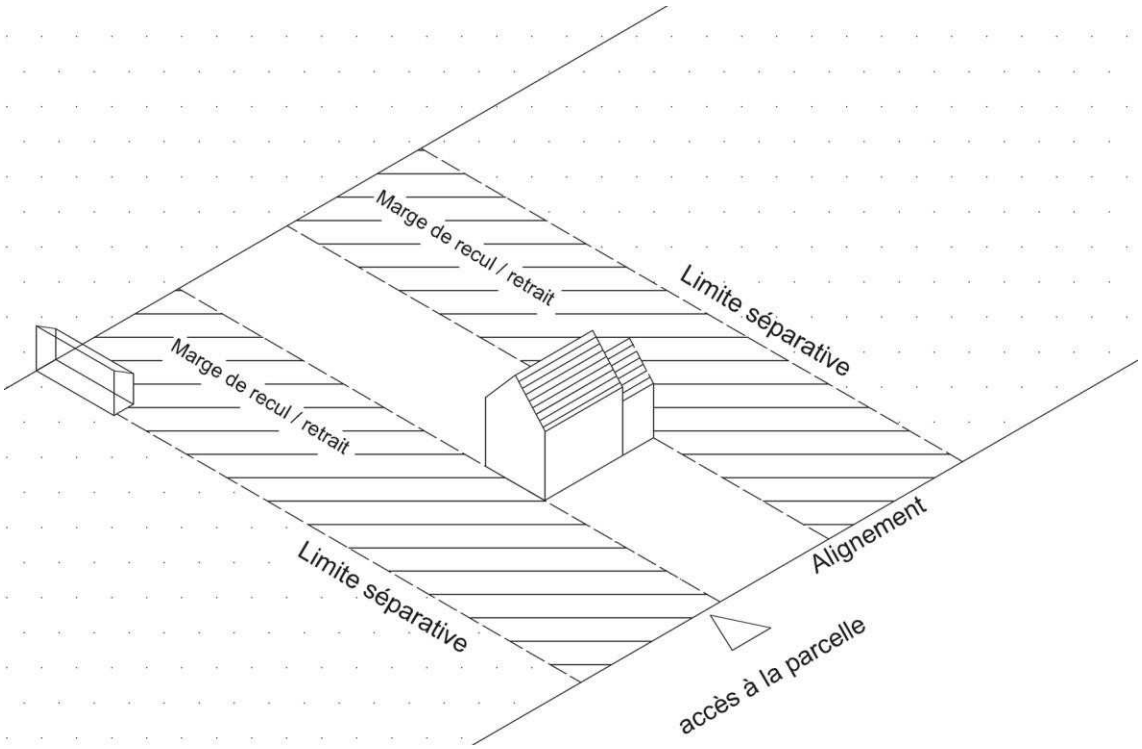
La marge de recul (ou retrait) est la distance séparant toute construction de l'alignement.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis à vis à la limite de l'alignement.

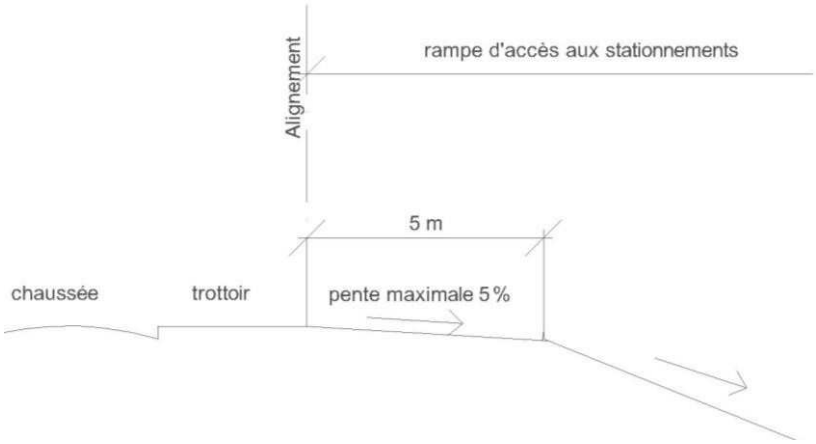
MARGE DE RECUL OU RETRAIT (SUR LIMITE SEPARATIVE)

La marge de recul ou retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis-à-vis à la limite séparative considérée.



PLACE DE STATIONNEMENT



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

PLANTATIONS

Les espèces d'arbres recommandées sont les suivantes :

Alisier terminal
Aulne glutineux ou vergne
Bouleau commun
Châtaignier
Chêne pédoncule
Chêne rouvre ou sessile
Érable champêtre
Érable sycomore
Frêne commun
Grisard
Hêtre
Marronnier
Merisier
Noyer commun
Noyer noir
Noyer hybride
Orme commun
Orme résista
Osier de vannier
Peuplier de culture
Pin de l'Évêque
Poirier sauvage
Saule blanc
Sorbier des oiseleurs
Tilleul à petites feuilles
Tremble

Les haies peuvent être composées d'au moins trois des espèces suivantes :

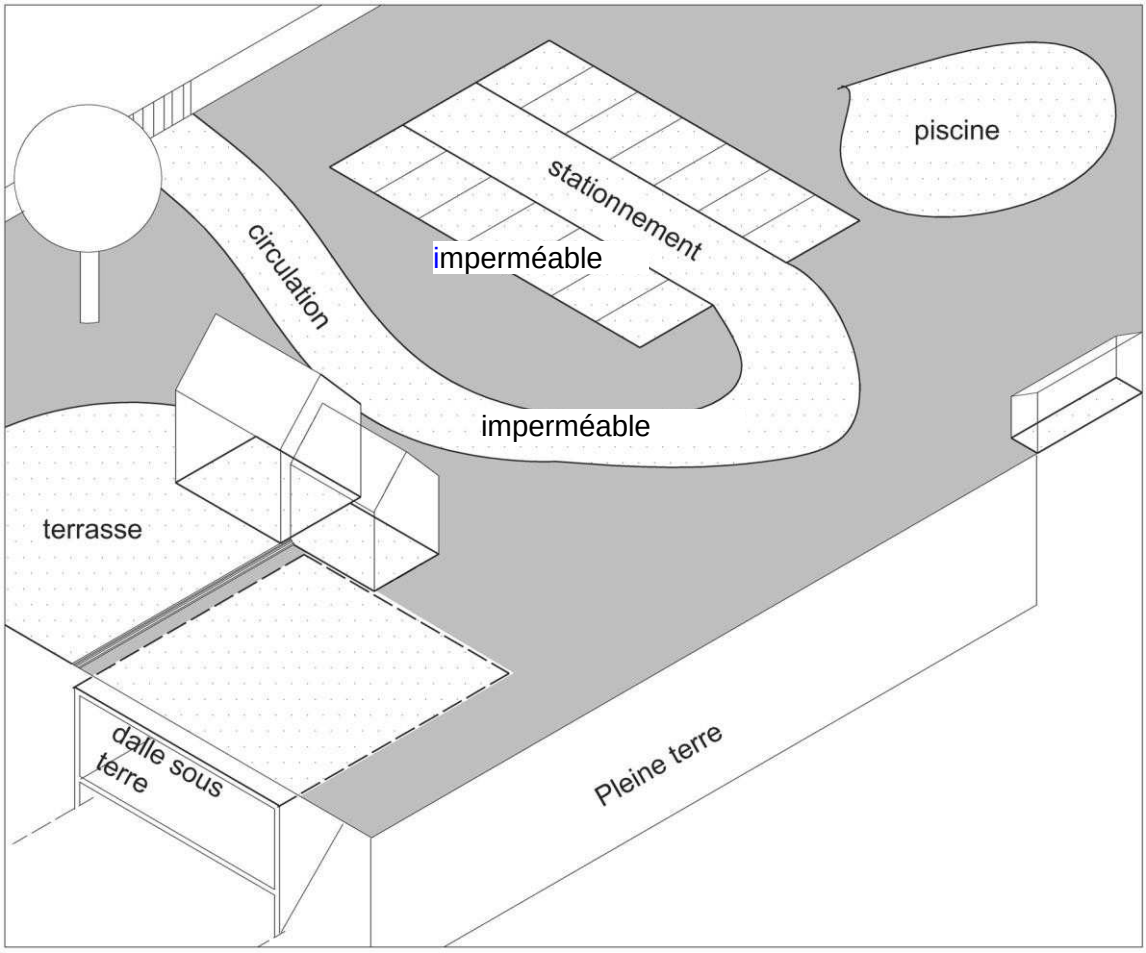
Caduques :
Aubépine
Charme commun
Cerisier, Sainte-Lucie
Cognassier commun et du Japon
Cornouiller sanguin
Érable champêtre
Frêne
Fusain d'Europe
Hêtre
Noisetier commun
Prunellier, épine noire
Prunier, mirobolant
Viorne lantan
Viorne obier

Persistants :
Buis
Berberis verts, Juliana, stenophylla
Darwinii
Cotoneaster franchetti
Eleagnus ebbingeu
Houx du Portugal
Laurier
Mahonia
Hedera hélix
Sambuscus Nigra

PLEINE –TERRE

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations…) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.



Les espaces en gris sont en pleine terre, garantissant l'infiltration des eaux.

STECAL Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, la loi ALUR permet de délimiter à titre exceptionnel et après avis de la CDPENAF, des STECAL.

Il y a lieu de se reporter à l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme: le règlement peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés /

a) des constructions;

b) des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage;

c) des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de 3 mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

a) le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)

b) les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

.

SURFACE (D'UN TERRAIN)

La surface prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.

Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies ;

- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe.

SURFACE DE PLANCHER (SDP)

Article R112-2 du code de l'urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir de l'intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN

Il convient de distinguer :

La parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Le terrain ou unité foncière

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou issues de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

ZONE NON AEDIFICANDI

Il s'agit d'une zone ne pouvant recevoir un édifice (par exemple en bordure de rue, avenue…) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)

II s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

De construction à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service

D'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de Z.A.C, apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

Des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet;

Un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone,

Des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

ANNEXE ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME

« **Art. *R. 111-1.** - Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

« Toutefois :

« **a)** Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

« **b)** Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur du patrimoine créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code. »

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

« **Art. *R. 111-2.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

« **Art. *R. 111-4.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

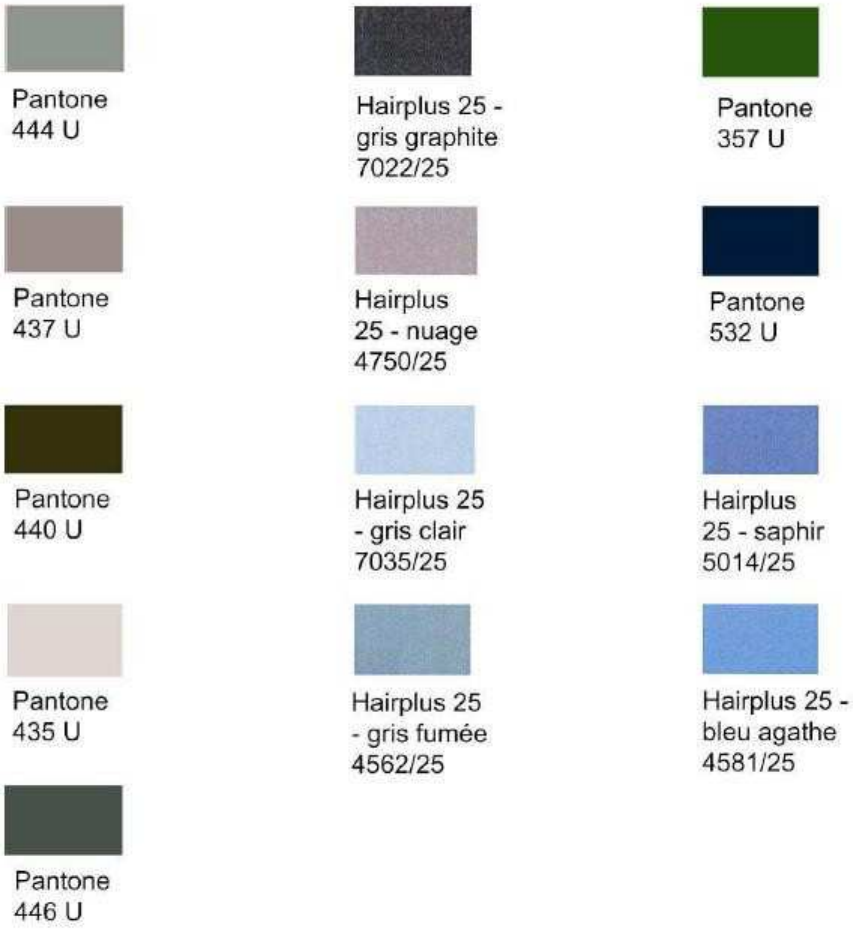
« **Art. *R. 111-15.** - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Aspect des constructions

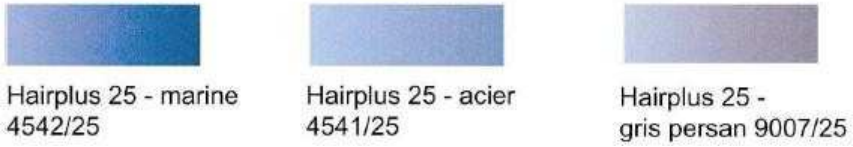
« **Art. *R. 111-21.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE 1 - Zone UEm et 1 AUe – LES MONTRONS/ LA BEUCHERIE

Présentation des couleurs pour les futurs bâtiments



Hairplus 25 - METALLISES



ANNEXE 2 - Zone UEm et 1AUe – LES MONTRONS/ LA BEUCHERIE

PALETTE VEGETALE

Liste des plantes proposées :

Les arbres	Les arbustes
- Quercus robur (Chêne pédonculé) - Quercus pallustris (Chêne des marais) - Fraxinus excelsior (Frêne) - Carpinus betulus " Fastigiata" (Charme fastigié) - Fagus sylvatica (Hêtre) - Alnus glutinosa (Aulne commun) - Corylus colurna (Noisetier de Byzance) - Salix caprea (Saule Marsault) - Salix alba (Saule blanc)	- Carpinus betulus (Charme commun) - Ligustrum vulgare 'Lodens' (Troëne) - Amelanchier canadensis (Amelanchier) - Cornus sanguinea (Cornouiller) - Corylus avellana (noisetier commun) - Rosa rugosa (Rosier rugueux) - Acer campestris (Erable champêtre) - Philadelphus White Rock (Seringat) - Salix rosmarinifolia (Saule)
Les vivaces et graminées	
- Erica x Darleyensis (Bruyère hybride) - Carex elata 'Auréa' (Carex) - Spartina pectinata 'Aurcomarginata' - Molinia arundinacea (Molinie) - Panicum virgatum (Panic)	

TITRE 7

ANNEXES PRESCRIPTIVE: PATRIMOINE PROTEGE

INTRODUCTION

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

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

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

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

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

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

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

Liste des fiches du patrimoine bâti :

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

CARTE DE LOCALISATION DU PATRIMOINE RECENSE



Fiche 1 : chapelle Boulevard Léon Bollée

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

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

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

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

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

Photo



Repérage cadastral



fiche 2 : garage Renault

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

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

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

Descriptif:

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

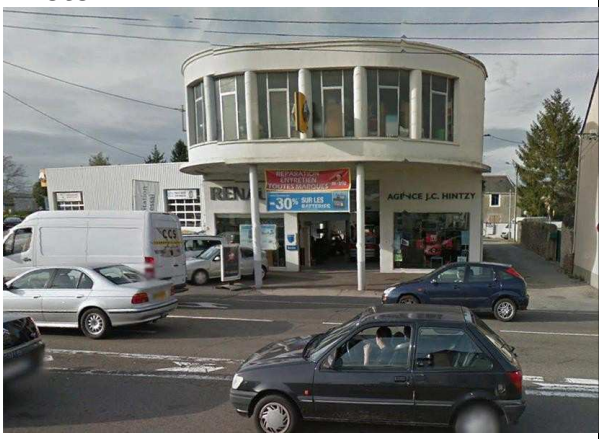
L'accès se fait par un porche sous l'étage administratif entre les colonnes.

Le décor des rares modénatures demeure art déco.

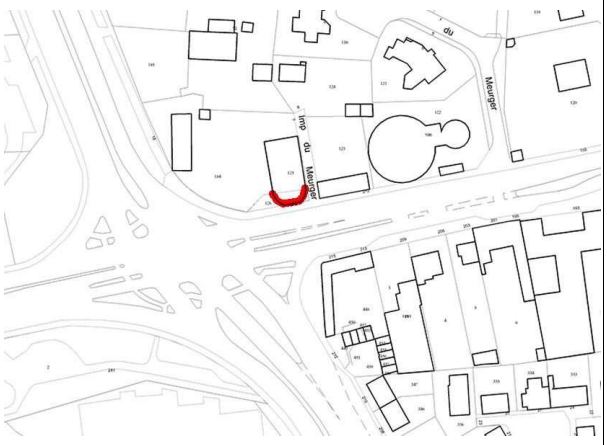
Prescriptions :

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

Photo



Repérage cadastral



Fiche 3 : maison de tisserand

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

Historique:

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

Descriptif:

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

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

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

Prescriptions :

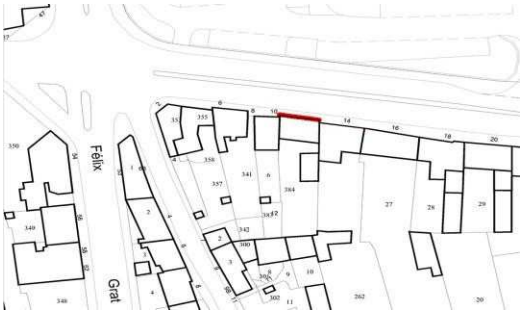
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat sans adjonction de dispositif extérieur d'isolation

Extensions et modifications possibles sur cour ou jardin

Photo



Repérage cadastral



Fiche 4 : Manoir de la Chainais

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

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

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

Descriptif:

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

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique.

Prescriptions :

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

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

Photo



Repérage cadastral



Fiche 5 : Manoir de la Saucinière

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

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

Descriptif:

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

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique.

Lucarnes à l'étage subsistantes de style renaissance.

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

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

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 6 : Manoir des Alignés

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

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

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

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





Photo





Repérage cadastral et périmètre protégé

Fiche 7 : Manoir-bâtisse des Pommeraies

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

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

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

Descriptif:

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

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

Prescriptions :

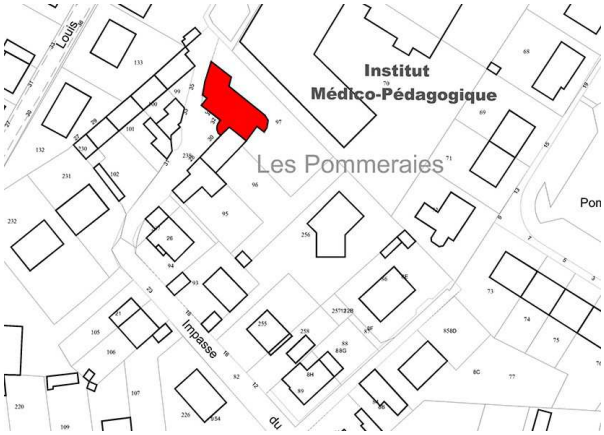
Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

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

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 8 : Manoir du Pressoir salé

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

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

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

Descriptif:

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

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit polygonal.

Lucarnes à l'étage subsistantes de style renaissance.

Prescriptions :

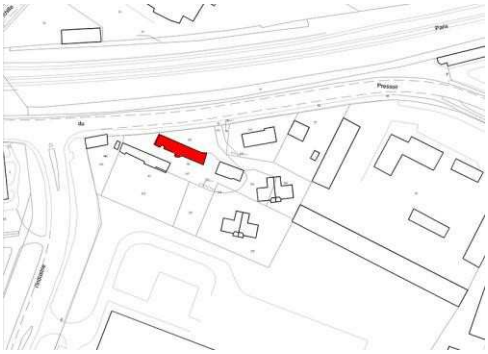
Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

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

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 9 : Manoir et ferme de Vaufleury

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

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

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

Descriptif:

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

Prescriptions :

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

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

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



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

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

Historique:

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

Descriptif:

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

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

Prescriptions :

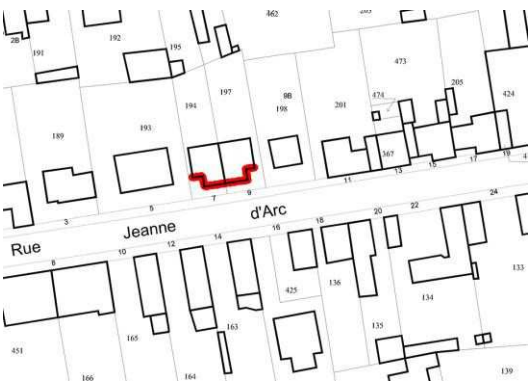
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décors en façades sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux) et de la clôture (piliers de briques notamment)

Extensions et modifications possibles en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



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

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

Historique:

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

Descriptif:

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

Prescriptions :

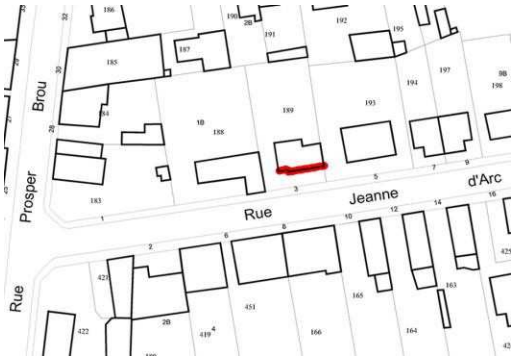
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques) ainsi que la clôture métallique et les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

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

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



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

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

Historique:

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

Descriptif:

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

Prescriptions :

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

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

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 13: rue des Jardins et rue des Chalets

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

Historique:

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

Descriptif:

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

Prescriptions :

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

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

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



PLU

Ville de LAVAL

Modification simplifiée n°2

Pièces modifiées - Règlement

PLU APPROUVE LE 23 MAI 2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE 19 JUIN 2017

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



LAVAL AGGLOMERATION
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DU CADRE DE VIE - DIRECTION DE L'URBANISME
HOTEL COMMUNAUTAIRE – 1, PLACE DU GENERAL FERRIE – CS 60809 – 53008 LAVAL CEDEX

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

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

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

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

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

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

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7

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

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 71

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

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 96

Dispositions applicables à la zone A..... 97

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

Dispositions applicables à la zone N..... 109

TITRE 6 : ANNEXES DOCUMENTAIRES..... 124

TITRE 7: ANNEXES PRESCRIPTIVES 142

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

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

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

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

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

Archéologie

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

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

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

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

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

Exposition au plomb

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

Risque de glissement de terrain

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

Risque au titre du Radon

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

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

2- Assainissement des eaux usées

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

3- Eaux pluviales

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

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

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

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

Nota : toute tranche commencée est due.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

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

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

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

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

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

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- L'implantation des constructions à usage agricole.

■ **De plus, dans le secteur UBg**

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

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

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

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

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

■ **Dans toute la zone :**

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

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

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

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

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

■ **De plus, dans le secteur UBf**

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

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

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

PROTECTIONS – RISQUES ET NUISANCES

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

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

Archéologie

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

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

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

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

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

Exposition au plomb

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

Risques d'affaissement du sol

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

Risques technologiques

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

Risque au titre du Radon

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

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

2- Assainissement des eaux usées

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

3- Eaux pluviales

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

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

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

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

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

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

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

■ **En secteur UBf et UBg :**

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

■ **Cas particulier de la RD900**

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

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite en saillie du domaine public au rez-de-chaussée.

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

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

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

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

■ **Dans les secteurs UBf et UBg :**

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

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

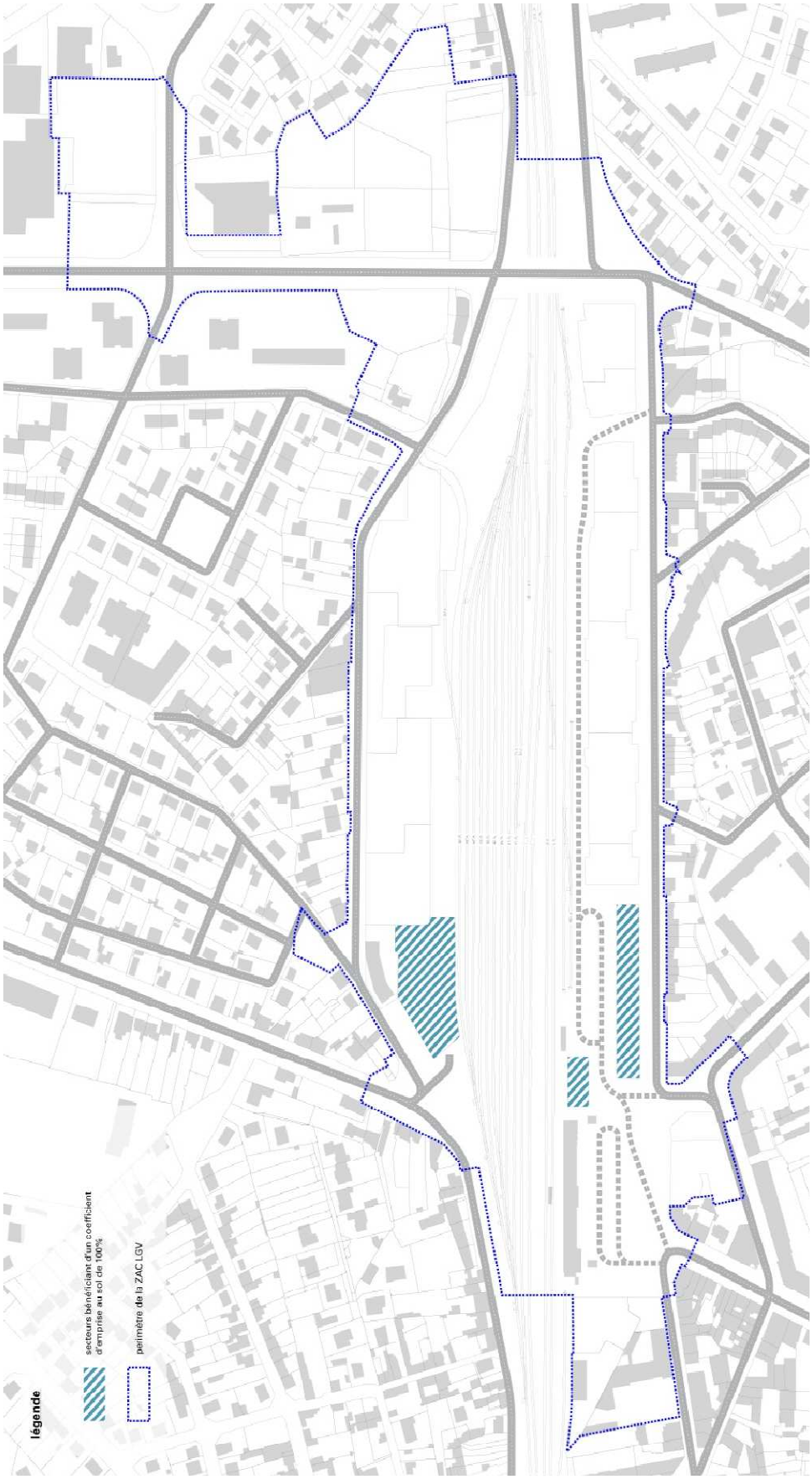
■ **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65 % de la surface du terrain.

- **Dans le secteur « UBf »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 85% de la surface du terrain. Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC.
- **Dans le secteur « UBg »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75 % de la surface du terrain. Cependant, l'emprise au sol n'est pas règlementée dans les cas suivants :

  - dans les îlots repérés au plan des emprises au sol (voir plus loin)

  - pour les CINASPIC.

Plan des emprises au sol



ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.
- **Dans toute la zone hors secteurs « UBf » et « UBg** », cette hauteur maximale peut être minorée jusqu'à 13 mètres maximum pour être rendue cohérente avec la hauteur desconstructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.
- **Dans le secteur « UBg »,** les hauteurs maximales à l'intérieur des îlots sont fixées par le plan des hauteurs ci-dessous, complété par des schémas précisant la gestion des épannelages sur certaines portions désignées au plan des hauteurs. Hors îlots repérés dans le plan des hauteurs, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.

Plan des hauteurs

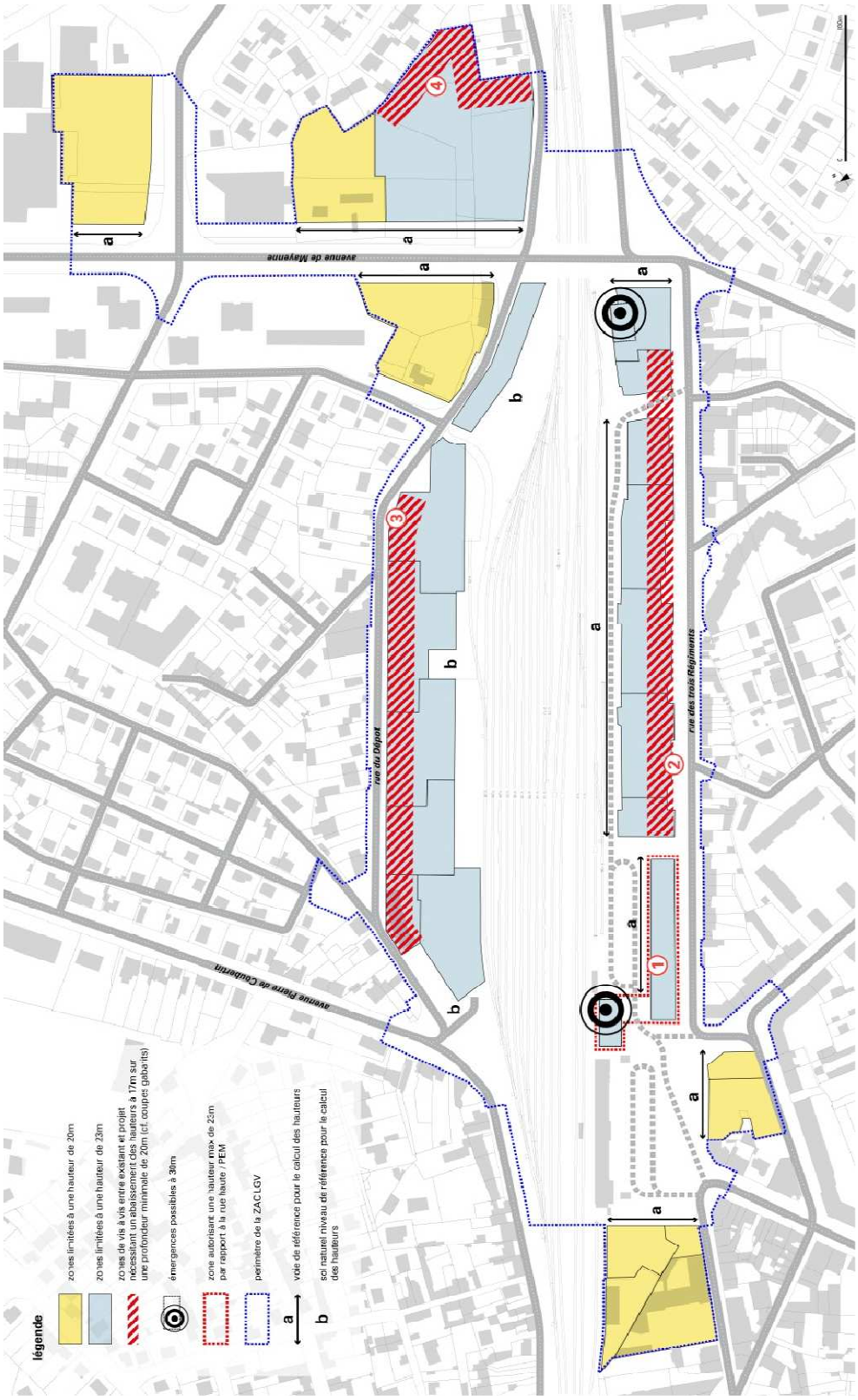
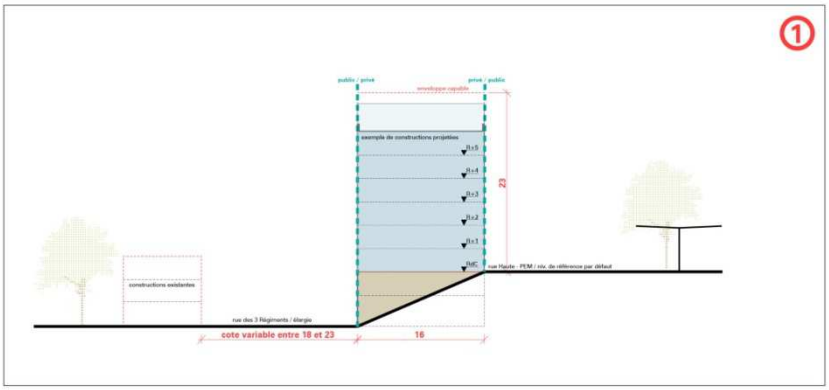
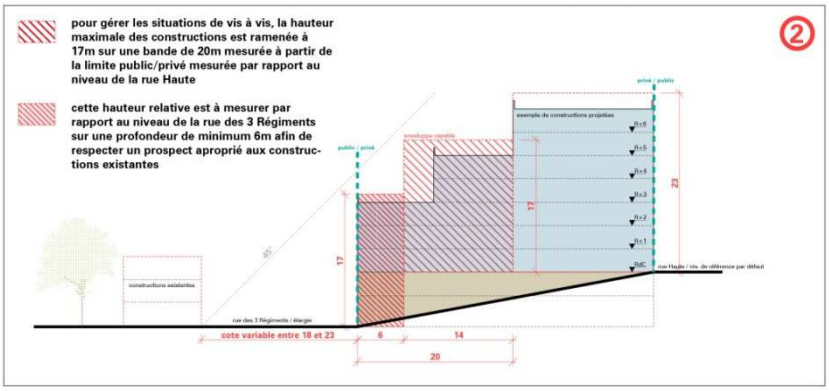
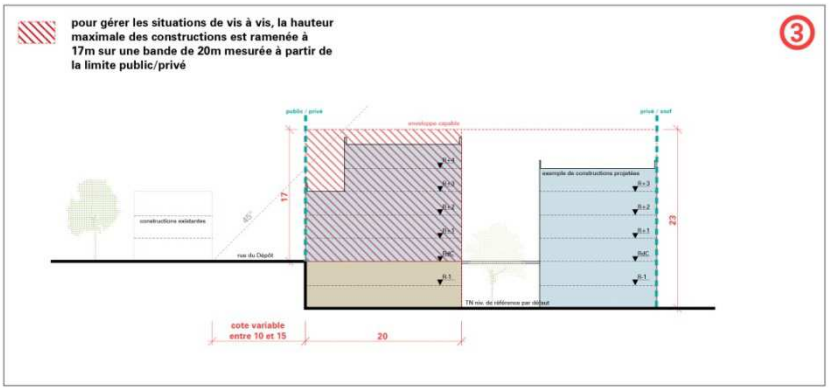
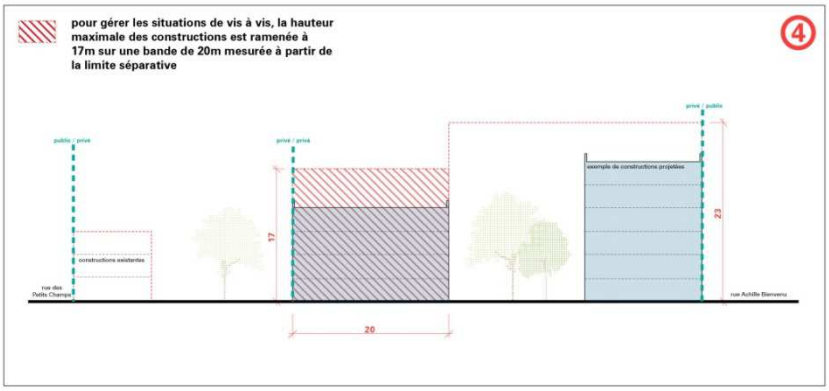


Schéma de gestion des epannelages


①
public / privé
privé / public
enveloppe capable
exemple de constructions projetées
R+5
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
23
rue Haute - PEM / niv. de référence par défaut
constructions existantes
rue des 3 Régiments / élargie
cote variable entre 18 et 23
16


②
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite public/privé mesurée par rapport au niveau de la rue Haute
cette hauteur relative est à mesurer par rapport au niveau de la rue des 3 Régiments sur une profondeur de minimum 6m afin de respecter un prospect aproprié aux constructions existantes
privé / public
exemple de constructions projetées
public / privé
enveloppe capable
R+6
R+5
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
23
17
45°
rue Haute / niv. de référence par défaut
constructions existantes
rue des 3 Régiments / élargie
cote variable entre 18 et 23
6
14
20


③
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite public/privé
public / privé
enveloppe capable
privé / privé
exemple de constructions projetées
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
R-1
17
23
45°
constructions existantes
rue du Dépôt
TN niv. de référence par défaut
cote variable entre 10 et 15
20


④
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite séparative
public / privé
privé / privé
privé / public
exemple de constructions projetées
17
23
constructions existantes
rue des Petits Champs
rue Achille Blanvenu
20

- **En secteur AVAP** : voir règlement de l'AVAP.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Dans toute la zone :**

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

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

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

Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

- **Collecte des déchets :**

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

- Pour les opérations d'habitat collectif et à usage de bureaux, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.
- Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité.

Toutefois, dans les secteurs « UBf » et « UBg », en cas de présence d'un point d'apport volontaire (PAV), la réalisation d'un local de collecte de déchets sur la parcelle n'est pas exigée.

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

- **Toitures :**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - **En secteur « UBf » et « UBg »,** les toitures pourront être composées de toits terrasses et/ou de toits inclinés.
    - Les toitures seront de préférence végétalisées.

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

plastique.

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

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales :**

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

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

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

- **Clôtures :**

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

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

- **Projets d'architecture contemporaine :**

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

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

■ **En secteur AVAP**

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

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

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

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

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

Nota : toute tranche commencée est due.

- **En secteur « UBg »** pour les programmes liés à la gare routière (ilot 1, lots 1A, 1B, 1C), seules les constructions à usage d'habitation doivent respecter la règle précédente. Toutes les autres

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

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

■ **Dans toute la zone :**

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.
- Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logements supplémentaires, pour ces seuls derniers.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, un local vélo pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

  Dans l'ensemble de la zone UB, hors secteur UBf

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

  Dans le secteur UBf

  – logements : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, et 1,5m² par logements dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
  – autres : 1,5% de la surface de plancher
- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  – aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  – obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  – acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

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

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

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

- Les espaces paysagers et plantés développés en pleine terre peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques. Sur les aires de stationnement, il sera planté au minimum 1 arbre pour 3 places.
- La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

■ **En secteur « UBf »,**

- Dans le périmètre de la ZAC Ferrié : au moins 25 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre. Pourront être comptés comme surfaces de pleine terre les éléments suivants uniquement s'ils sont tous réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétalisation : voiries intérieures et places de stationnement, et accès et cheminements piétons.

  Aucune règle ne s'applique au terrain d'assiette des CINASPIC.

- Hors du périmètre de la ZAC Ferrié : au moins 50 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige. Pourront être comptés comme surfaces de pleine terre les éléments suivants uniquement s'ils sont tous réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétalisation : voiries intérieures et places de stationnement, et accès et cheminements piétons.

  En outre, pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne », un merlon paysager de hauteur variable sera réalisé à l'intérieur de l'emprise définie par la marge de recul portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900 (suite au dossier de dérogation Loi Barnier). Les espaces de stationnements seront paysagers. Les stationnements les plus éloignés seront

réalisés en revêtement terre/ pierre pour réduire l'imperméabilisation du site et donc améliorer l'infiltration des eaux de ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

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

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

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

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

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

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine constituée d'ensembles pavillonnaires situés en limite d'urbanisation.

La préservation de qualités résidentielles reconnues, une intégration cohérente des opérations récentes au reste de l'agglomération, la mise en œuvre d'une mixité urbaine maîtrisée et les renouvellements / restructuration ponctuels de quelques secteurs stratégiques, sont recherchés.

Un secteur « b » désigne les parties de la zone admettant l'implantation de caravanes à usage d'habitation principale et l'aménagement de terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur UC est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux situées Rue du Vieux Saint Louis.

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

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

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

■ **Dans toute la zone *:***

- L'implantation des constructions à usage industriel et exclusif d'entrepôts.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Dans les secteurs de jardins repérés au règlement graphique au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme, toutes constructions, hormis les abris de jardin.

■ **Dans toute la zone sauf secteur « b »: (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

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

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UC 2.

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

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

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

■ **Dans toute la zone :**

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.**
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

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

■ **Dans toute la zone hors secteur « b » (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- **L'extension des constructions à usage industriel ou exclusif d'entrepôts**, **l'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement, les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir** dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

■ **En secteur « b » (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- **L'implantation des caravanes** à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus, en secteur "S" (Zone de sécurité) :**

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

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

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

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

Archéologie

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

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

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

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

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

Exposition au plomb

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

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Laval-Entrammes

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques d'affaissement du sol

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

Risque au titre du Radon

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

Risques technologiques

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

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

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit

par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

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

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

- **dans toute la zone HORS AVAP et HORS secteur « b » (aire d'accueil gens du voyage) :**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

- **En secteur AVAP: se reporter au règlement de l'AVAP**

- **En secteur « b » (aire d'accueil gens de voyage) :**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

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

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

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

- **Dans toute la zone hors secteur « b » (aire d'accueil gens du voyage) :**

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

■ **En secteur « b » (aire d'accueil des gens du voyage) :**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance d'implantation doit être au moins égale à 3 mètres.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres. Cette hauteur maximale peut être augmentée jusqu'à 20 mètres pour être rendue cohérente avec la hauteur des constructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **En secteur AVAP :**

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

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia**Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
- Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

- **Collecte des déchets :**
  - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.
  - Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Toitures**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - En toiture, les panneaux seront autant que possible, encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande…).
  - Les toitures végétalisées sont autorisées.
- **Matériaux et couleurs**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.
- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles métalliques, panneaux de synthèse de qualité. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
  - L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture.
  - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.
  - En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Clôtures**
  - Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon…)
  - Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.
  - Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
    - soit de maçonnerie enduite ;
    - soit de pierres apparentes ;
    - soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale ;
    - soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.
- **Projets d'architecture contemporaine**
  - Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant, sont autorisés dans le secteur.

■ **En secteur AVAP :**

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

ARTICLE UC 12: STATIONNEMENT

■ **Dans toute la zone hors secteur b (aire d'accueil des gens du voyage)**

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

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementée
logement locatif financé par l'État ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	0,5 place /logement – voir article L 123-1-13 du CU
2. Hôtelier	Non réglementé

3. Bureaux	1 place par tranche de 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150m² puis 1 place par tranche de 150m² de Surface De Plancher supplémentaire.
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.

Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logements supplémentaires, pour ces seuls derniers.

- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, un local pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

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

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

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

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

■ **En secteur « b » (Aire d'accueil des gens du voyage) :**
- 2 places par logement ;
- 75 m² par caravane

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- La surface de pleine terre doit représenter au moins 30% de la surface totale du terrain.

Ces espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

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

■ **En secteur AVAP,** les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

- **En secteur « b » (aire d'accueil des gens du voyage)**

Le pourtour des places et parcs de stationnement, des emplacements de caravanes, les limites séparatives doivent recevoir un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, haies vives, massifs buissonnants…) destiné à les masquer depuis les voies publiques.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

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

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

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

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

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

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine qui regroupe les cœurs de bourgs anciens de Saint Pierre le Potier, Thévalles et Grenoux.

La préservation des paysages bâtis traditionnels est recherchée.

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

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

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- **en zone inondable AZI,** y sont interdits tout ouvrage, remblaiement, ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique. Les constructions nouvelles à l'exception de celles prévues à l'article 2. Les déblais issus des phases de construction seront évacués en dehors de la zone inondable. Le stockage de produits et de matériaux, les conteneurs sont soit arrimés, soit mis hors d'eau; que les citernes soient enterrées.

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

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

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

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).**
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

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

les murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux,

les abris de jardin dans la limite de 10m2 d'emprise,

l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme sous réserve que le plancher se situe à au moins 50 cm au-dessus des cotes de référence des profils n°46 (46.06m) , 47 (46.07 m) et 48 (45.97 m) du PPRi suivant la section concernée par le projet.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

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

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

Archéologie

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

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

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

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

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

Risque Inondation - atlas des zones inondables

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage **(AZI),** la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du présent règlement.

Exposition au plomb

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

Risques d’affaissement du sol

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

Risque au titre du Radon

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

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

2 - Assainissement des eaux usées

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

3 - Eaux pluviales

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

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

- L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade, sauf pour la partie en attique.
- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :
- Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC),
- Pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,
- Pour préserver un mur protégé ou lorsque le projet prévoit un mur sur rue surmonté ou non d'une grille et que ce mur assure une continuité visuelle en rez-de-chaussée de l'alignement.
- A l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.**:**

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

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives. En cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

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

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions est réglementé par l'AVAP approuvée.

- **Gestion des eaux pluviales**

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

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Clôtures**

Les clôtures sont réglementées par l'AVAP approuvée.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

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

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementé
Logement locatif financé par l'État Ou hébergement des personnes âgées ou des résidences universitaires	non réglementé (article L 123-1-13 du CU)
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 100m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	1 place par tranche de 30 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés Surface De Plancher
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

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

  - logements : 2,5 % de la Surface de Plancher et minimum 10 m²
  - autres : 2 % de la Surface de Plancher

- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  - aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  - obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  - acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

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

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

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

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

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

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone mixte à vocation économique destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux.

Dans la zone UE sont inclus deux périmètres de sécurité autour des stockages d'engrais azotés à base de nitrates de la Coopérative Agricole de la Mayenne, sur la zone industrielle des Touches.

Zones de sécurité Z1 d'effets létaux, matérialisées par des rectangles (périmètres de 50 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac et 58 mètres autour du bâtiment de stockage de céréales) ;

Zones de sécurité Z2 d'effets irréversibles matérialisées par des rectangles (périmètres de 160 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac et 138 mètres autour du bâtiment de stockage de céréales).

De plus, dans le secteur UE sont incluses des zones de danger (SUP 1) significatif, grave et très grave, liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

Par ailleurs, sur le secteur des Touches, l'Unité de Traitement des Résidus Urbains (UTRU) est classée en PM2 (article L515-12 du Code de l'Environnement) et fait l'objet d'une servitude jointe en annexe du PLU.

Un périmètre de risque minier (mouvement de terrain) est défini sur le site des Gandonnières .

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone UE non urbanisées de la RD 900.

- Un secteur **UEm** désigne le secteur des Montrons.
- Un secteur **UEaer** désigne la zone aéroportuaire de Laval-Entrammes.

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

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

■ **Dans toute la zone**

- L'implantation des constructions et tout changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux qui sont admis sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus dans la zone de sécurité Z1 de la zone industrielle des Touches et dans la zone de danger SUP 1 liée à la canalisation de gaz de la Croix Bataille :**

- toutes les constructions nouvelles et l'extension de celles préexistantes.

■ **De plus, dans la zone de sécurité Z2 de la CAM dans la zone industrielle des Touches :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UE2.

■ **Dans le périmètre de la servitude liée à l'UTRU (unité de Traitement des Résidus Urbains) situé dans le secteur des Touches :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sans exception.

■ **Dans le périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UE2.

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

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

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

■ **Dans toute la zone HORS secteurs « Z2» et HORS périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est strictement indispensable pour assurer la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements sont autorisés. Dans ce cas, celles-ci

devront être intégrées au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architecturale homogène. La surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu, c'est-à-dire atelier ou stockage-non compris sanitaires et partie administrative (bureaux, archives…).

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

■ **En secteur Z2 de la zone industrielle des Touches :**

Dans la zone de sécurité Z2 (distance comprise entre les périmètres de 50 et de 160 mètres et 58 et de 138 mètres) ne sont admis que les aménagements et les extensions dans la limite de 10% de l'emprise au sol préexistante des constructions à usage d'activités existants à la date d'approbation du présent document sous réserve :

- qu'ils soient indispensables au fonctionnement de ces activités
- qu'ils n'augmentent pas la vulnérabilité des biens et des personnes exposées.

■ **Dans le périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Les travaux de maintenance (changement de fenêtres, réfection de toiture).
- Les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort.
- Les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie.
- Les travaux destinés à rendre accessible les constructions aux personnes à mobilité réduite.
- Les modifications d'aspect des bâtiments existants à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'effondrement localisé.
- l'aménagement des combles, sauf s'il conduit à la création de logements supplémentaires.

En tout état de cause, ces travaux ne doivent pas conduire à une augmentation de plus de 20 m2 de surface de plancher ou d'emprise au sol.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

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

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP.

Archéologie

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

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

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

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

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

Exposition au plomb

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

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Laval-Entrammes :

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques d'affaissement du sol :

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

Risques technologiques :

- Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur

le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance es de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

Risque au titre du Radon

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

■ **Dans toute la zone :**

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

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

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

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

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

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

■ **De plus en secteur « m » (les Montrons)**

- Les accès directs aux lots depuis la RD 900 sont interdits.
- Les accès aux lots sur les voies publiques internes à la zone seront limités à certains tronçons repérés au document graphique du règlement.
- Le dimensionnement des voies internes à la zone sera adapté à la circulation des poids lourds.

■ **De plus en secteur « aer » (Zone aéroportuaire- Laval Entrammes)**

- Les accès directs nouveaux depuis la RN 162 sont interdits.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Dans toute la zone sauf secteur « m » (les Montrons)**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique :
  - Avec un retrait au moins égal à 5 mètres.
  - Le long des emprises du domaine public ferroviaire, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire.
- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.

- Pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- Les postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et les différentes constructions relatives à l'équipement et à la viabilité publique des parcs d'activités, tels que postes EDF, postes de détente GDF, armoires d'éclairage public, armoires de commande de feux de circulation, etc. sont autorisés dans la marge de recul.

■ **En secteur « m » (les Montrons)**

Le long de la RD 900, les constructions à usage d'activités doivent être implantées conformément aux dispositions du plan de zonage 1Z.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

■ La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation sur une au plus des limites séparatives peut être autorisée sous réserve que soient prévues les mesures de nature à assurer la salubrité et la sécurité des bâtiments, notamment en ce qui concerne les moyens de lutte contre l'incendie.

■ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

■ Dans toute la zone, hors AVAP, les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

■ **Dans toute la zone :**

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de la surface du terrain.
- L'emprise au sol n'excédera pas 30 % du bâtiment concerné pour les extensions d'habitation existante.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone sauf secteur « m » (les Montrons)**

- **Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP,** la hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.
- **Dans les parties de la zone hors AVAP:**
  - La hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres calculés à partir du terrain naturel avant travaux.
  - Les Constructions et Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **En secteur « m » (les Montrons)**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9m dans la limite des 75m, et de 10m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel avant travaux la plus haute de la surface du projet).

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

- **Les toitures**
  - Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par une acrotère horizontale.
  - Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.
  - Les toitures peuvent accueillir des capteurs solaires sur l'ensemble ou une partie de leur surface à la condition de répondre à un projet architectural global.
  - Les toitures végétalisées sont autorisées.

- **Les matériaux de façade**
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
  - Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
  - Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.
  - Des capteurs solaires sont autorisés à la condition de répondre à un projet architectural global.
  - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Les annexes techniques**
  - Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale

avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.

- Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment.
- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**
  - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
  - Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.
- **Les aires de stockage ou de manœuvre** doivent être dissimulées par des écrans végétaux de la vue depuis les voies publiques.
- **Gestion des eaux pluviales**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Les clôtures,** le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

■ **En secteur AVAP :**

l'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **De plus, en secteur « m » (les Montrons)**

- **Les toitures**
  - Les toitures réalisées seront des toitures dites « toitures-terrasses ». Elles comprendront une acrotère en périphérie pour masquer la pente des toits. Celui-ci ne pourra dépasser les hauteurs de 9 ou 10m selon les zones.
  - Seront autorisées les toitures à pente qui seront cachées par une acrotère.
  - Les toitures présentant un intérêt architectural significatif seront autorisées.
  - L'emploi des tôles brutes est interdit.
- **Les matériaux de façade**
  - Les bardages métalliques doivent être traités afin de masquer leur aspect brillant.
  - L'usage de la tôle brute est interdit.
  - Les peintures et les enduits doivent être de couleur neutre (voir « palette de couleurs »). Les couleurs à dominantes vives et blanches sont interdites.
- **Les aires de stockage ou de manœuvre**

Le stockage de matériel et matériaux sera interdit dans les bandes de recul, sauf si ces aires de stockage sont masquées.

- **Les clôtures**

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois elles peuvent être composées comme suit :

- **Les clôtures en façade des voies internes à la zone d'activité :**

Si une clôture est implantée, une haie bocagère (largeur 2m, hauteur 3m) sera créée. Les haies libres et haies de charmille sont autorisées. Les haies strictes de Thuya ou de Lauriers palmes sont interdites.

La clôture grillagée plastifiée sera de préférence verte ou en harmonie de couleur avec le bâtiment. Cette clôture doit être implantée à l'intérieur du terrain et d'une hauteur inférieure à 2m.

Si un portail clôt le terrain, il doit être de couleur identique à la clôture et de même hauteur que la clôture.

Ces portails seront ajourés, les portails pleins sont interdits.

- **Les clôtures en limite séparative des parcelles perpendiculairement à la RD900 :**

Elles seront constituées d'une bande végétalisée de 3m de large (1,50m de chaque côté de la limite séparative). Elles seront plantées d'une haie bocagère (implantée par l'acquéreur). Une clôture séparative peut être installée (voir palette végétale – annexe 2).

Dans le cas où le bâtiment est accolé, la haie séparative doit être implantée de chaque côté du bâtiment.

- **Les clôtures le long de la RD 900 :**

La clôture peut être implantée : un grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum de 2m.

- **Enseignes**

La signalétique devra être située sur le bâti et à l'entrée de la parcelle.

Les enseignes pourront dépasser le faîte de la façade sur laquelle elles seront apposées, sans dépasser les hauteurs de 9m ou 10m selon les zones.

Une seule enseigne sera autorisée par unité foncière, plus une sur le bâtiment.

Aucune enseigne ne sera clignotante.

■ **De plus, en secteur « aer » (Zone aéroportuaire Laval-Entrammes)**

- **La composition**

La composition, dans le respect des règles d'alignement, mettra en valeur les lignes horizontales des grands volumes, par le choix des matériaux de parement, les ouvertures, les choix de couleurs.

- **Les toitures**

Les toitures réalisées seront masquées par une acrotère. Seuls pourront en émerger des sheds, des puits de lumière ou des pentes destinées à recevoir des panneaux solaires. Dans ce cas, l'emploi des tôles brutes est interdit.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

■ **Les matériaux de façade**

Les matériaux seront choisis parmi toutes les nuances du blanc cassé au gris anthracite, à l'exclusion du blanc et du noir. L'usage de la tôle brute est interdit.

Les façades végétalisées sont autorisées.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Hôtelier	Non réglementé
2. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher
3. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher
4. Industrie, Artisanat et entrepôt	1 place par tranche de 150 m² de Surface De Plancher
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.
- Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.
- Une aire couverte ou un local dédié intégré au bâtiment pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle :-2% de la Surface De Plancher minimum. Ce pourcentage s'impose à toutes les destinations à l'exception de la destination d'entrepôt dont l'exigence est de 1% de la SDP minimum.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de Surface De Plancher ou de capacité.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **En secteur AVAP**, les espaces libres et plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP et hors secteur « m » (les Montrons)**

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins 15% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul depuis l'alignement.
- En cas d'extension des constructions existantes, la conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux (haies), et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble.

En particulier, les projets doivent contribuer à renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace situé entre la rue et les bâtiments. De plus, le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.

- Les aires de stationnement peuvent être implantées dans les marges de recul et d'isolement imposées. Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- De plus, les parcs de stationnement à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 5 véhicules, doivent faire l'objet d'une composition paysagère (plate-bande engazonnée ou plantée d'arbres, d'arbustes, buissonnants ; petites haies…)
- Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- Les plantations de haies végétales constituant ou accompagnant les clôtures doivent être composées d'essences régionales à dominante de feuillus.
- Une plantation paysagère des bassins de rétention (le cas échéant) permet une meilleure résistance à l'érosion (stabilité des berges), une qualité paysagère qualifiant le site et une maintenance aisée.
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

En secteur « m » (les Montrons).

1. Boisements et espaces verts à créer

- **Les stationnements** :

Un îlot de verdure (correspondant à une place de parking) sera aménagé pour chaque groupe de 10 places de parking. Il comprendra un arbre de haut-jet, une haie d'une hauteur de 1m et des couvre-sols (voir annexe « palette végétale »)

- **Parallèlement à la RD 900, deux espaces distincts seront aménagés** :

Un espace paysager public (de la piste cyclable à la limite public/privé), tel que :

de la limite Ouest de zone jusqu'à l'entrée principale : la piste cyclable actuelle sera bordée d'un alignement d'arbres (voir annexe « palette végétale ») et par intermittence d'une haie de charmille.

de l'entrée principale de la zone à la seconde entrée (axe Changé-Laval) : alignement d'arbres fastigiés (type Carpinus fastigiata), haie de charmille et bosquets d'arbres (type Quercus robur).

de l'entrée secondaire à la limite Est de la zone : plantations de bosquets (type Quercus palustris, Quercus robur, Tilia) sur un espace enherbé.

Un espace privé traité, tel que :

de l'entrée principale de la zone à la seconde entrée (axe Changé-Laval) : une bande enherbée de 5m obligatoire.

suite à la bande enherbée ou à l'espace paysager public, un espace sera créé : 65% maximum de voirie et d'aires de stationnement, 35% minimum d'espace paysagers.

- **Les entrées et le giratoire de l'Octroi**

Les deux entrées et le giratoire de l'Octroi devront avoir un aménagement présentant une harmonie générale. La même palette végétale devra être utilisée pour ces trois espaces (voir palette végétale).

- **Le long des voies intérieures**

L'ensemble des voies internes sera aménagé de façon quasi-identique. Côté espace rural (au Nord des voies), une coulée verte est créée. Côté zones d'activités, un alignement d'arbres (type Quercus palustris ou robur) permettra une vue sur les façades et un aménagement harmonieux sur l'ensemble de la zone (emprise 4m).

A hauteur du Parc de l'habitat, la voie longeant l'arrière des futurs bâtiments est une future zone de dépôt. Une haie bocagère (hauteur et largeur de 3m) sera créée pour permettre une intégration.

- **Le long du chemin des Montrons**

Des haies bocagères seront créées sur les talus de part et d'autre du chemin. L'emprise nécessaire est de 3m.

- **Le long du chemin du champ des Manœuvres, jusqu'au giratoire projeté**

Côté Ouest de la voie, un espace sera planté. Il se compose d'une haie bocagère (2,50m), d'une allée de 3m, d'un alignement d'arbres et d'une haie de charmille (2m), d'un talus planté (1,50m) et d'une bande enherbée (1m).

Côté Est de la voie, un espace sera planté. Il se compose, suite à la chaussée, d'une bande enherbée (1m), d'un talus planté avec fascines (1,50m) et d'un alignement d'arbres et haie de charmille (5m).

- **Les giratoires intérieurs à la zone seront plantés d'arbres et de vivaces (voir annexe « palette végétale » à privilégier)**

2. Boisements et espaces verts à conserver

En vue de la conservation du patrimoine boisé, les propriétaires sont tenus de conserver dans leur intégralité, les haies vives situées en limite de leur terrain. Les installations et les mouvements de terre complémentaires éventuels devront être réalisés de telle manière qu'aucun bouleversement ne soit sensible au niveau du système radiculaire des haies.

Si, pour des raisons accidentelles, certaines parties de ces haies venaient à disparaître, le propriétaire du terrain sur lequel cette disparition surviendrait ou le constructeur, sera tenu

de les reconstituer à ses frais avec des végétaux suffisamment développés pour rétablir la continuité de la haie.

Les haies en bordure des voies de desserte automobile ne pourront être supprimées que si le propriétaire du terrain considéré ou le constructeur présente un projet qui prévoit, à l'intérieur de son terrain, et en plus des espaces verts à établir par ailleurs, la création d'un volume végétal au moins égal à celui dont il demande la suppression.

Certaines haies seront préservées, conformément au document graphique du règlement (voir emplacement réservé). Un espace de protection de 10m, 5m de part et d'autre du tronc des arbres, sera réalisé. Ces espaces resteront en domaine public.

- **En secteur « aer » (Zone aéroportuaire Laval - Entrammes),**

En façade de la RN 162 :

Un alignement paysager fera soubassement devant l'alignement obligatoire. Cet alignement sera obtenu par des motifs répétitifs, et il pourra recevoir des voiries et stationnements entre chaque motif.

Les motifs paysagers seront des massifs comprenant au moins un arbre haute tige structurant en partie centrale, entouré par des arbustes buissonnants et par une strate herbacée ou de couvre sols.

Lorsqu'un dispositif de rétention sera prévu, il sera végétalisé, et d'autres plantations en poursuivront l'effet visuel de part et autre dudit dispositif.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes de production d'énergies devront être privilégiés.

ARTICLE UE 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation résidentielle dominante.

Le secteur 1AU désigne les parties de la zone dites « alternatives », ouvertes à l'urbanisation aux termes du présent PLU et destinées à l'accueil d'habitat, d'équipements, de commerces d'accompagnement et petites activités urbaines associées, d'espaces verts…

Pour être urbanisable et constructible, trois conditions doivent être remplies :

- une certaine importance des opérations projetées ;
- le raccordement aux équipements publics d'infrastructure existants (accès, voirie et desserte par les réseaux) ;
- un aménagement cohérent portant sur la totalité de la zone.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone AU riveraines de la rocade Est et de la route d 'Angers.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharge de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE 1AU 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

- **L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation**, à condition qu'elles ne compromettent pas et ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone et que les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
- **L'implantation ou l'extension des constructions, installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles s'inscrivent dans un lotissement, une opération groupée ou une zone d'aménagement concerté autorisés et qu'elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)**.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur;

certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et de Patrimoine (AVAP)

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
5. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.
6. La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;
- soit avec un retrait sur l'alignement ménageant une continuité des façades ou mettant en œuvre un ordonnancement architectural et urbain spécifique au quartier ou à l'opération.

■ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
  - Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes

■ **En secteur AVAP :**

Les constructions doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface du terrain.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 9 mètres pour un édifice à gabarit pavillonnaire
- 15 mètres pour les autres constructions

■ **En secteur AVAP :**

- La hauteur des constructions devra se conformer aux dispositions du titre V de l'AVAP approuvée.

■ **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévisions– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur leur terrain.

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures**
  - **Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.**
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - En toiture, les panneaux solaires seront autant que possible, encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande…).
- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés…, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.(conserver cette phrase)
- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

- Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.
  - En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Clôtures :**
  - Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon…).
  - Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.
  - Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
    - soit de maçonnerie enduite ;
    - soit de pierres apparentes ;
    - soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale ;
    - soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.
- **Projets d'architecture contemporaine**
  - Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant peuvent être autorisés dans le secteur.

- **En secteur AVAP :**
  - L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension du logement logement locatif financé par l'Etat Ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	1 place /logement non réglementé 0.5 place/logement – voir article L 123-1-13 cu
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150 m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

- Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logement(s) supplémentaire(s), pour ces seuls derniers.
- Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.
  - logements : 2.5% de la Surface de Plancher et minimum 10 m².
  - autres : 2% de la Surface de Plancher

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Au moins 40% de la surface totale du terrain doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, talus, fossés, mares, haies et des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement ou pas équipées, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation économique.

Elle comporte deux secteurs :

- **Un secteur 1AUe désigne les parties de la zone dites « alternatives »**, ouvertes à l'urbanisation aux termes du présent PLU et destinées à l'activité.

Il concerne :

- la zone d'activités de la Beucherie et des Montrons.

- **Un secteur 2AUe désigne les parties de la zone dites « bloquées »** pour lesquelles une ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après modification ou révision du PLU

Il concerne :

- le secteur INERGY, au sud de la commune.

De plus, dans le secteur 1AU sont incluses des zones de danger (SUP 1) liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation, l'extension des constructions et tout changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux qui sont admis sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

ARTICLE AUe 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

■ **Les occupations et utilisations du sol prévues sont admises sous réserve que :**

- Elles ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone,
- Les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future et que la zone soit autonome du point de vue de la gestion des eaux pluviales.
  - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est strictement indispensable pour assurer la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements sont autoriés. Dans ce cas, celles-ci devront être intégrées au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architecturale homogène. La surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu. C'est-à-dire atelier ou stockage non compris sanitaires et partie administrative (bureaux, archives…)
  - **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)**, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique.
- **Les affouillements et exhaussements de sols**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

Risques technologiques

- Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance est de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRT Gaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La constructibilité y étant bloquée, la section II du présent règlement est sans objet pour le secteur 2AUe.

ARTICLE AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
   - Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.
   - Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …
3. Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.
4. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
6. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.
7. La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

- **Concernant la zone de la Beucherie :**
  - les accès directs aux lots depuis la RD 900 sont interdits.

ARTICLE AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur

le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUe 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement** des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- **Concernant la zone de la Beucherie :**

*Le long de la RD 900, l'implantation des constructions sera conforme aux marges de recule portées sur la plan de zonage (1Z). Celles-ci sont issues du dossier Loi Barnier de la zone.

*Les aires des stockages sont autorisées en façade sur la RD 900 à condition qu'elles soient accompagnées d'un aménagement paysager.

- Avec une marge de recul au moins égale à 15 mètres par rapport aux autres routes départementales
- En retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des autres voies.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
  - Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

■ Les postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et les différentes constructions relatives à l'équipement et à la viabilité publique des parcs d'activités, tels que postes EDF, postes de détente GDF, armoires d'éclairage public, armoires de commande de feux de circulation, etc. sont autorisés dans la marge de recul.

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation sur une au plus des limites séparatives peut-être autorisée sous réserve que soient prévues les mesures de nature à assurer la salubrité et la sécurité des bâtiments, notamment en ce qui concerne les moyens de lutte contre l'incendie.

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUe 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de la surface du terrain.

ARTICLE AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ La hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres.

■ **Concernant la zone de la Beucherie :**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9 m dans la limite des 75 m à compter de

l’axe de la RD 900, et 10 m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel la plus haute de la surface du projet).

■ **Concernant la zone de des Montrons :**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9 m dans la limite des 75 m et de 10 m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel la plus haute de la surface du projet).

■ **Pour les CINASPIC**

La hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

- **Les toitures**
  - Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par une acrotère horizontale.
  - Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.

Concernant la zone de la Beucherie :

L'emploi des tôles brutes et galvanisées est interdit.

Toutes les toitures devront être masquées par des acrotères.

- **Les matériaux de façade**
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
  - Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
  - Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.

Concernant la zone de la Beucherie :

Les bardages métalliques doivent être traités afin de masquer leur aspect brillant.

L'usage de la tôle brute et galvanisée et interdit.

Les peintures et enduits doivent être de couleur neutre. Les couleurs doivent s'inspirer de la palette (voir annexe 1). Les couleurs à dominantes vives et blanches sont interdites

- **Les annexes techniques**
  - Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.
  - Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment.

- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**
  - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
  - Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Les aires de stockage ou de manœuvre** doivent être dissimulées par des écrans végétaux de la vue depuis les voies publiques.

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Les clôtures**, le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

Concernant la zone de la Beucherie :

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois elles peuvent être composées comme suit :

- Les clôtures en façade des voies internes à la zone d'activité :

Si une clôture est implantée, une haie bocagère (largeur 2 m, hauteur 3 m) sera créée. Les haies libres et haies de charmille sont autorisées. Les haies strictes de Thuya ou de lauriers palmes sont interdites.

La clôture grillagée plastifiée sera de préférence verte ou en harmonie de couleur avec le bâtiment.

Cette clôture doit être implantée à l'intérieur du terrain et d'une hauteur inférieure à 2 m.

Si un portail clôt le terrain, il doit être de couleur identique à la clôture et de même hauteur que la clôture.

Ces portails seront ajourés, les portails pleins sont interdits.

- Les clôtures en limite séparative des parcelles perpendiculairement à la RD 900 :

Elles seront constituées d'une bande végétalisée de 3 m de large (1,50 m de chaque côté de la limite séparative). Elles seront plantées d'une haie bocagère (implantée par l'acquéreur). Une clôture séparative peut-être installée.

Voir palette végétale en annexe 2.

- Les clôtures le long de la RD 900 :

Une clôture peut-être implantée : un grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum 2 m.

ARTICLE AUe 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Hôtelier	Non réglementé
2. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150 m² de Surface De Plancher supplémentaire.
3. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
4. Industries, Artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.

- Une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SDP minimum. Ce pourcentage s'impose à toutes les destinations à l'exception de la destination d'entrepôt dont l'exigence est de 0,5 % de la SDP minimum. Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher.

ARTICLE AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins :
  - 25% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul imposée sur l'alignement.

■ **Concernant la zone de la Beucherie:**

- **Parallèlement à la RD 900, deux espaces distincts seront aménagés :**
  - un espace paysager public avec la piste cyclable actuelle, un alignement d'arbres de haut-jet discontinu, la haie bocagère existante.
  - un espace privé traité, tel que, du Sud vers le Nord :
    une bande enherbée obligatoire de 7 m de largeur,
    une bande obligatoire de 7 m de largeur, comprenant au moins 35 % d'espaces verts et 65 % maximum de stationnement et voirie.

- **L'entrée par le giratoire de la Dahinière :**
  - un vaste espace enherbé et planté de quelques arbres bocagers permettront une insertion de la zone et une bonne transition avec l'espace rural.

- **Le long de la voie intérieure principale :**

Côté zone d'activités, un alignement d'arbres et une haie de charmille basse permettra une vue sur les façades des entreprises.

- **Le long des autres voies intérieures :**

L'aménagement pourra s'appuyer sur des alignements d'arbres, des bandes engazonnées et des massifs arbustifs. Les espèces seront d'origine régionale et pourront s'inspirer de la palette végétale du présent document.

- **Les aires de stationnements :**

Les aires de stationnement devront être paysagées.

- **Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre** doivent être intégrées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.

De manière générale, les nouveaux aménagements projetés de voirie et constructions devront :

- s'inspirer de l'aménagement proposé

- préserver les éléments végétaux existants
- conforter la végétalisation des limites parcellaires et des façades
- utiliser les essences d'origine locale pour les plantations nouvelles.

- **Le traitement des eaux pluviales des espaces libres** devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE AUe 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

ARTICLE AUe 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (Article R 123-7 du code de l'urbanisme).

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone A riveraines de la route de Saint Nazaire et de la rocade Est.

Un secteur "Ap" désigne une zone agricole dans laquelle la construction de bâtiments agricoles est limitée. Sont concernées les sites des exploitations agricoles de la Brochardière et de la Tangourderie à proximités desquelles des habitations de tiers sont présentes.

STECAL, SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE

La zone A comprend 1 STECAL, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée :

Agp : secteur de l'aire de grand passage des gens du voyage.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des conditions énoncées ci-dessous :

ARTICLE A 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

■ **Dans tout le secteur A hors Ap et STECAL :**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

■ **Dans le secteur Ap :**

Les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole existantes.

■ **Dans tout le secteur A et Ap (hors STECAL) :**

1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages**.**

2) L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation, à condition d'être nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes:

- d'être indispensables pour une surveillance permanente du site.

- d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation et 95 mètres des bâtiments d'élevage, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

- de ne réaliser qu'un seul logement supplémentaire maximum par site d'exploitation, et seulement si l'exploitation comporte plusieurs associés.

3) Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

4) Les constructions nouvelles ou extensions des constructions a usage d'activité commerciale accessoire à l'exploitation agricole de transformation et / ou de commercialisation de produits agricoles issus de l'exploitation agricole (local de vente, atelier de transformation…).

5) L'extension des bâtiments d'habitation dès lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- que l'extension soit à simple rez-de-chaussée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti existant et sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance entre cette construction et un bâtiment agricole en activité situé à moins de 150 mètres et sous réserve que la construction existante présente des qualités architecturales et patrimoniales avérées (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle…).

■ **Dans le STECAL Agp : (aire de grand passage) :**

L'activité suivante est autorisée :

Les bâtiments nécessaires à l'accueil des gens du voyage: bâtiments ou édicules destinés à des installations sanitaires.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

AVAP

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit

par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :**
- **Dans toute la zone :**

- Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des emprises des voies privées ouvertes à la circulation publique :
- Le long de la route de Saint-Nazaire et de la rocade Est, la marge de recul est au moins égale à 75 mètres, sauf constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole et réseaux d'intérêt public.
- Autres voies :
  - Avec une marge de recul de 5 mètres au moins.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant
  - Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
    - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
    - pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- **De plus, en secteur AVAP, notamment pour les Isolations Thermiques par l'Extérieur :**

L'implantation devra se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

- **Dans le STECAL, Agp (aire de grand passage) :**

- L'implantation autorisée est la suivante: conforme à l'article A6.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

- **Pour les constructions d'habitation autorisées**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins en retrait des limites séparatives.

- **Pour les autres constructions autorisées**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Cette distance d'implantation doit être en retrait avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé

■ **Concernant l'extension des bâtiments d'habitation,** celle-ci n'excédera pas 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.

■ **Dans le STECAL, Agp** : (aire de grand passage) :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Pour les constructions à usage d'habitation autorisées**, la hauteur totale ne doit pas excéder 9 mètres.

- **Pour les extensions autorisées des bâtiments d'habitation,** la hauteur n'excédera pas le niveau d'un simple rez-de-chaussée.
- **Pour les autres constructions :** la hauteur totale ne doit pas excéder 13 mètres.

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur devra se conformer aux dispositions du titre V de l'AVAP approuvée.

■ **Dans le STECAL, Agp (aire de grand passage)**

- la hauteur autorisée est la suivante:

4 mètres au faîtage.

■ **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**
  - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.
- **Toitures :**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - **Pour les constructions à usage agricole :**
    - L'utilisation du bois est recommandée ;
    - Toiture de teinte foncée et teinte plus claire que celle de la toiture en parties verticales ;

- Ou toiture de teinte claire (gris pigeon…) et teinte plus foncée pour les murs.

– **Pour les autres constructions autorisées :**
  - l'ardoise, le zinc, l'inox prépatiné ou le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaire, les toitures végétalisées sont autorisées en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique

- **Façades :**

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Gestion des eaux pluviales**

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Clôtures :**
  – Les clôtures sur rue : leur hauteur maximale est fixée à 2,00 m. Elles sont constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) et/ou d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
  – Les murs pleins sont interdits sur rue sauf réhabilitation ou prolongement de mur existant.
  – Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type plaques/poteaux béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu environnant peuvent être autorisés dans la zone.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'aspect des constructions et les clôtures devront se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules

correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

■ **Dans toute la zone :**

Nature de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension de l'habitation	1 place/logement Non réglementé
2. CINASPIC Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SDP au moins.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone :**

- Les parcs de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

Les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- - soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;
- - soit de l'existence d'une exploitation forestière;
- - soit de leur caractère d'espaces naturels.

Une zone de sécurité Z2 d'effets irréversibles est matérialisée autour de la Coopérative agricole de la Mayenne, par un rectangle (périmètre de 160 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac).

Une zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine de traitement des eaux située rue du Vieux Saint-Louis, par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

De plus, dans le secteur N sont incluses des zones de danger (SUP 1) significatif, grave et très grave, liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone N riveraines de la route de Saint Nazaire, de la route de Fougères RD 900 , de la route de Tours, de la route d'Angers, de l'avenue Chanzy et de la rocade.

STECAL, SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme indique que le règlement peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières **des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à

l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

■ **Cette zone comprend 7 STECALS, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie): accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Nfg** (Bois Gamats) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Ncf** (Pignerie) : extension du centre de formation.
- **Net** (centre équestre Tertre): activités équestres et de loisir.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : accueil et hébergement touristique en milieu rural, abris pour animaux de moins de 30 m2.
- **Neh** (hippodrome) : activités liées à l'hippodrome.
- **Ncb** (Croix-Bataille) : réservé aux constructions à usage d'habitation. le changement de destination est interdit.

CINASPIC

L'article L 151-11 (ordonnance du 23 septembre 2016) du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC). Ces constructions sont autorisées en zone N.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- **Dans toute la zone**
  - Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Dans la zone Z2 d'effets irréversibles, matérialisée autour de la coopérative agricole de la Mayenne :**
  - Tout mode d'occupation et d'utilisation des sols.

- **De plus, à la Croix Bataille (STECAL Ncb) dans les zones de danger " SUP1 " liées à la canalisation de transport de gaz :**
  - Tout mode d'occupation et d'utilisation des sols à l'exception de celles visées à l'article N2.
  - Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance es de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R.555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

ARTICLE N 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

- **Dans toute la zone**

1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

2) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3) L'extension des bâtiments d'habitation des lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- que l'extension soit à simple rez-de-chaussée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti existant; et sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance entre cette construction et un

bâtiment agricole en activité situé à moins de 150 mètres et sous réserve que la construction existante présente des qualités architecturales et patrimoniales avérées (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle…).

4) Les abris non clos pour animaux et petits édifices nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol.

5) Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie et aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **Dans les STECAL, les activités suivantes sont autorisées :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières et équestre.
- **Nfg** (Bois Gamats) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Ncf** (Pignerie) : extension du centre de formation.
- **Net** (centre équestre Tertre): activités équestres et de loisir.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : accueil et hébergement touristique en milieu rural, abris pour animaux de moins de 30 m2.
- **Neh** (hippodrome) : activités liées à l'hippodrome.
- **Ncb** (Croix-Bataille) : réservé aux constructions à usage d'habitation. Le changement de destination est interdit. Ce secteur est concerné par une servitude lié à la présence d'une canalisation de Gaz (zone de danger SUP1 reportée au plan de zonage et de servitudes). Le maire informera GRTGaz de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans la zone concernée.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, la nature des constructions et des travaux autorisés doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la compatibilité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Risque Inondation - atlas des zones inondables

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage **(AZI),** la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du présent règlement.

Risque de mouvements de terrain (PPRn)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement soumis aux aléas de mouvements de terrains, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la compatibilité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrains approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Laval-Entrammes

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques technologiques

Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance est de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

- **Dans le STECAL Ncb (croix- Bataille)**

Tout nouvel accès est interdit sur la route d'Angers. Dans le cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots constructibles, les accès aux lots seront regroupés au moins par 2 (2X2), afin de limiter leur nombre et le découpage des haies existantes sur ces voies.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

4. Il est rappelé (Article L.111-4 du Code de l'Urbanisme) que l'administration peut refuser de délivrer le permis de construire dès lors que le projet exige une modification de la consistance d'un réseau public de distribution d'eau, d'électricité, ou d'assainissement qui, compte tenu de ses perspectives d'urbanisation et de développement, ne correspond pas aux besoins de la collectivité ou lorsque les travaux de modification du réseau ont été réalisés sans son accord.

Cette règle concerne tout particulièrement le **Stecal Ncb (Croix Bataille)**.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Dans toute la zone :**

Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des emprises des voies privées ouvertes à la circulation publique :

- En dehors des marges de recul figurant au plan de zonage, le recul minimum sera de 5 mètres au moins.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.
  - Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
    - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
    - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.(CINASPIC)

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'implantation devra se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans les STECAL, les implantations autorisées sont les suivantes :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : conforme à l'article N6.
- **Nfg** (bois Gamats) : la limite de constructibilité est le périmètre du STECAL.
- **Ncf** (Pignerie) : conforme à l'article N6.
- **Net** (centre équestre Tertre): conforme à l'article N6.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : conforme à l'article N6.
- **Neh** (hippodrome) : conforme à l'article N6.
- **Ncb** (croix- Bataille) : conforme à l'article N6. Tout nouvel accès est interdit sur la route d'Angers. Dans le cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots constructibles, les accès aux lots seront regroupés au moins par 2 (2X2) afin de limiter leur nombre et le découpage des haies existantes sur ces voies.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone y compris dans les STECAL.**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

- La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.
- Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les constructions existantes implantées en limite séparative ou avec un retrait inférieur à 5 mètres pourront faire l'objet de surélévation dans la limite des hauteurs fixées à l'article N 10.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

■ **Dans toute la zone hors STECAL :**

Non réglementé.

■ **En STECAL :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

■ **Pour le Stecal Ncb,** l'emprise au sol est limitée à 15%.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP et hors STECAL :**

La hauteur totale ne doit pas excéder 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **Dans les STECAL, les hauteurs autorisées sont les suivantes :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : 12 mètres au faîtage.
- **Nfg** (bois Gamats) : 10 mètres au faîtage.
- **Ncf** (Pignerie) : 10 mètres au faîtage.
- **Net** (centre équestre Tertre) : 12 mètres au faîtage.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : 10 mètres au faîtage.
- **Neh** (hippodrome) : hauteur non réglementée.
- **Ncb** (Croix Bataille) : 10 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **En secteur AVAP :**

L'aspect extérieur des constructions doit se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures :**

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, pour les lucarnes, aucun modèle de référence n'est imposé mais les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.

Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).

La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.

- **Matériaux et couleurs :**

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

l'ardoise, le zinc, l'inox pré-patiné ou le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaire, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique .

- **Façades :**

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique est autorisée dans des proportions mineures.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Gestion des eaux pluviales**

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Clôtures** :
  - Les clôtures sur rue : leur hauteur maximale est fixée à 2,00 m. Elles sont constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) et/ou d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
  - Les murs pleins sont interdits sur rue sauf réhabilitation ou prolongement de mur existant.
  - Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type plaques/poteaux béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu environnant peuvent être autorisés dans la zone.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'aspect extérieur et les clôtures devront se conformer aux dispositions de l'AVAP

approuvée.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- **Dans toute la zone :**

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementé
Logement locatif financé par l'État	0.5 place/logement – voir article L.123-1-13 du cu
Ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	
2. Hôtelier	Non réglementé
5. Exploitations agricoles ou forestières	Non réglementé
6. Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif	Non réglementé

NB: Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat :

- avec ou sans création de logement supplémentaire en cas de logement social ;
- sans création de logement supplémentaire dans les autres cas.

- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la surface de plancher au moins.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ En secteur AVAP :

Les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ Dans toute la zone hors AVAP :

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, développés en pleine terre, doivent représenter au moins :
  - 90% de la surface totale du terrain en N, 85 % en Ncb et 70% sur les autres stecal
  - Ces espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
    - Cette composition doit privilégier :
    - la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
    - la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sont traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destinés à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

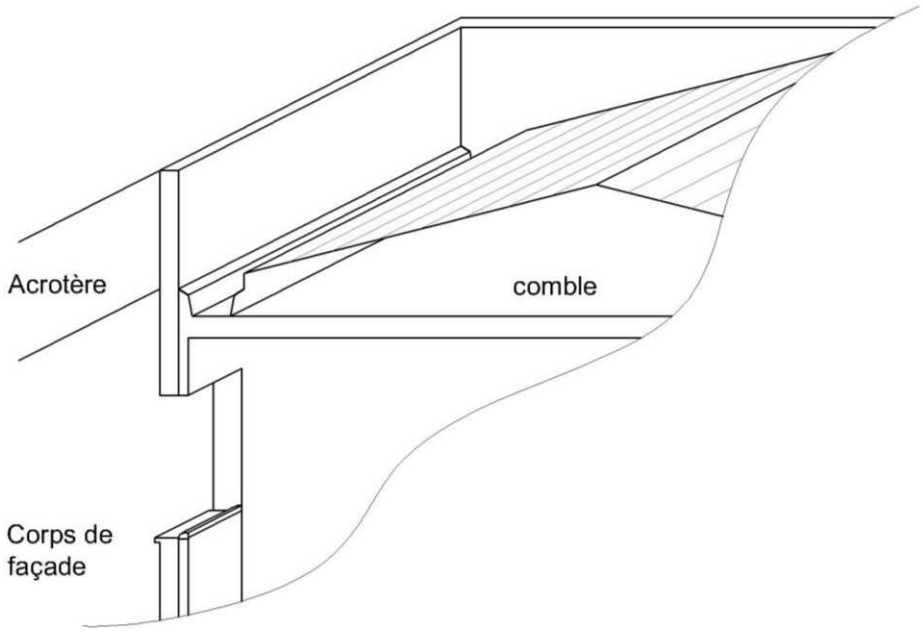
Non réglementé.

TITRE 6

ANNEXES DOCUMENTAIRES

ACROTERE

Nom qui désigne l'ouvrage (quelle que soit sa nature, son matériau et sa composition), prolongeant et terminant dans sa partie supérieure la façade d'une construction.



AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est égale ou supérieure à 100 m^2 et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc…).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire ou du propriétaire de la voie.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

ARTISANAT

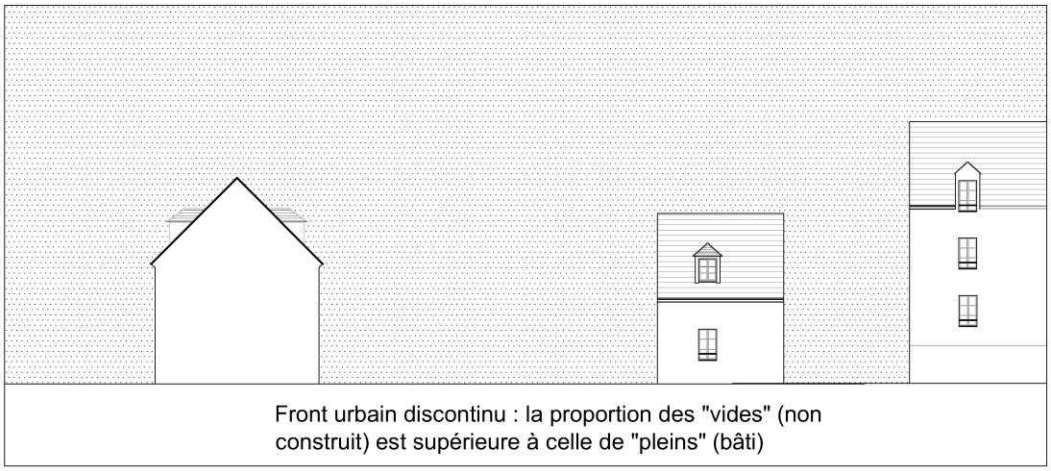
Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.

Elles sont définies notamment par le fait que :

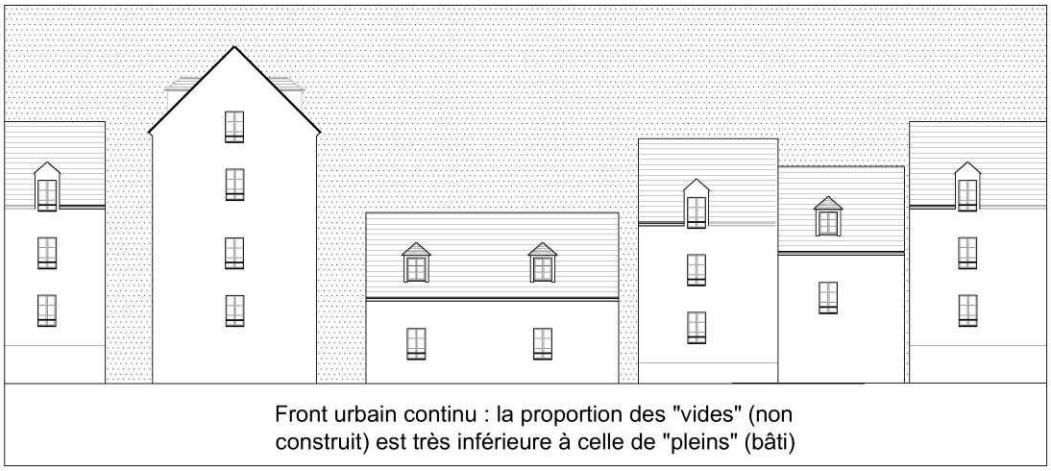
1. L'activité exercée assure une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services, et leur commercialisation.

2. L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 10. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

BATI CONTINU / DISCONTINU (SECTEUR DE..)



Front urbain discontinu : la proportion des "vides" (non construit) est supérieure à celle de "pleins" (bâti)



Front urbain continu : la proportion des "vides" (non construit) est très inférieure à celle de "pleins" (bâti)

CINASPIC

« Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

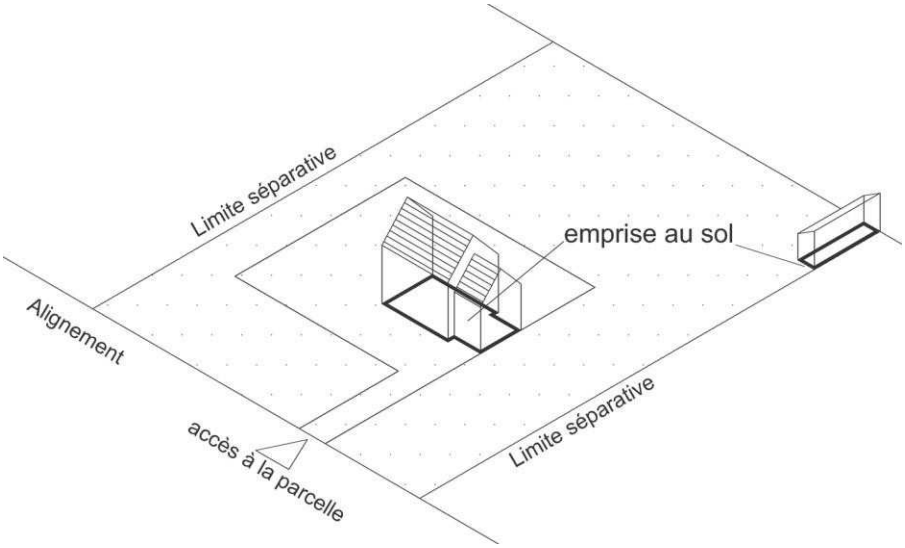
En application de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme (ordonnance N°2015-1174 du 23 septembre 2015), le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Est considérée comme construction existante, toute construction implantée légalement sur le territoire de la commune, et/ou ayant fait l'objet d'une autorisation délivrée par la collectivité, avant la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

EMPRISE AU SOL

C’est la surface de terrain que couvrent les constructions présentes sur l’unité foncière. Elle se calcule en divisant la surface au sol des constructions par la surface du terrain.



ENSEMBLE DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

ESPACE BOISE CLASSE (ART. L.130.1 DU CODE DE L’URBANISME)

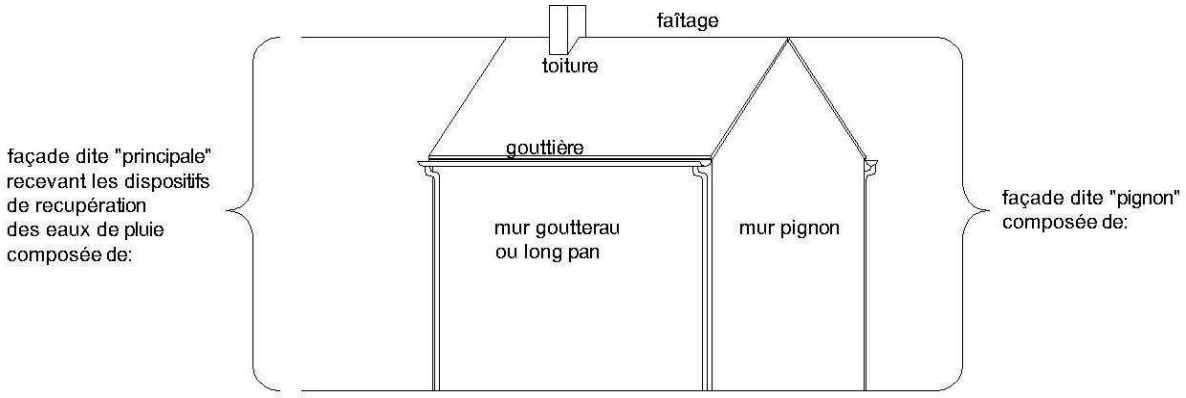
Le Plan Local d’Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.(…)

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est égale ou supérieure à 100 m2 et si sa hauteur excède 2 mètres.

FAÇADE ET PIGNON

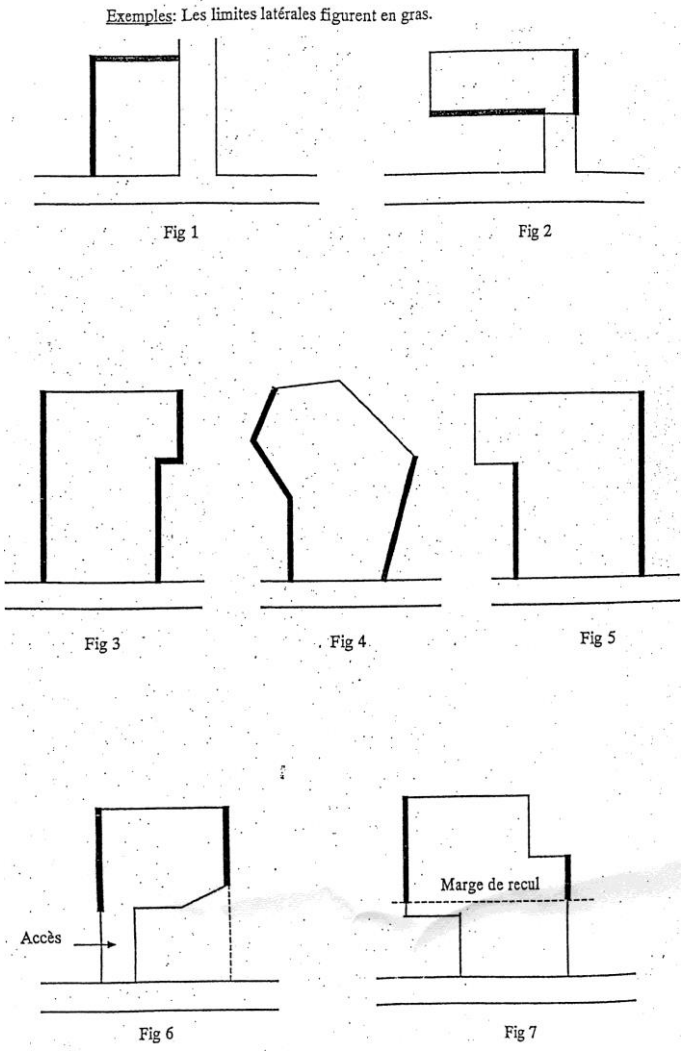
Un bâtiment est constitué par un ensemble de façades. Au titre du présent règlement, le terme de Pignon désigne une façade non surmontée par une pente de toit et non équipée de gouttière.



HEBERGEMENT DE LOISIR

Par hébergement de loisir, on comprend, au sens du présent règlement, les gîtes ruraux, chambres d'hôtes, relais équestres et les installations nécessaires à leur fonctionnement.

LIMITES SEPARATIVES



Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

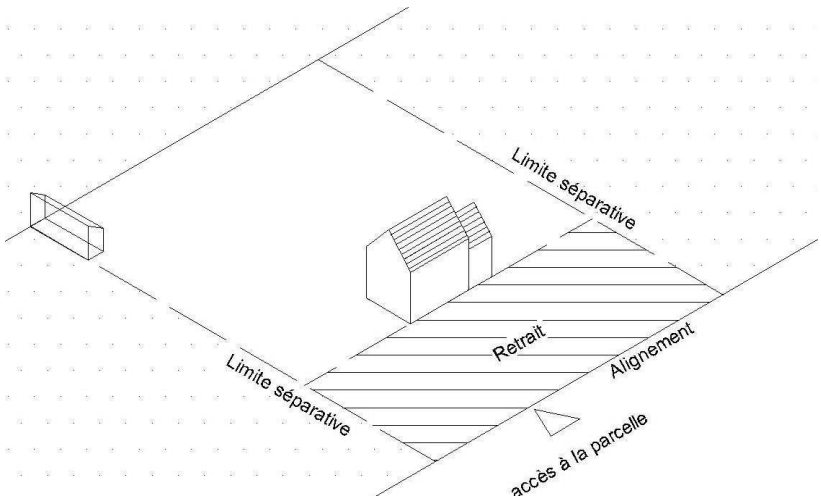
On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de parcelle, des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

Les autres limites sont considérées comme limites de fond de parcelle.

MARGE DE RECUL OU RETRAIT (SUR ALIGNEMENT)



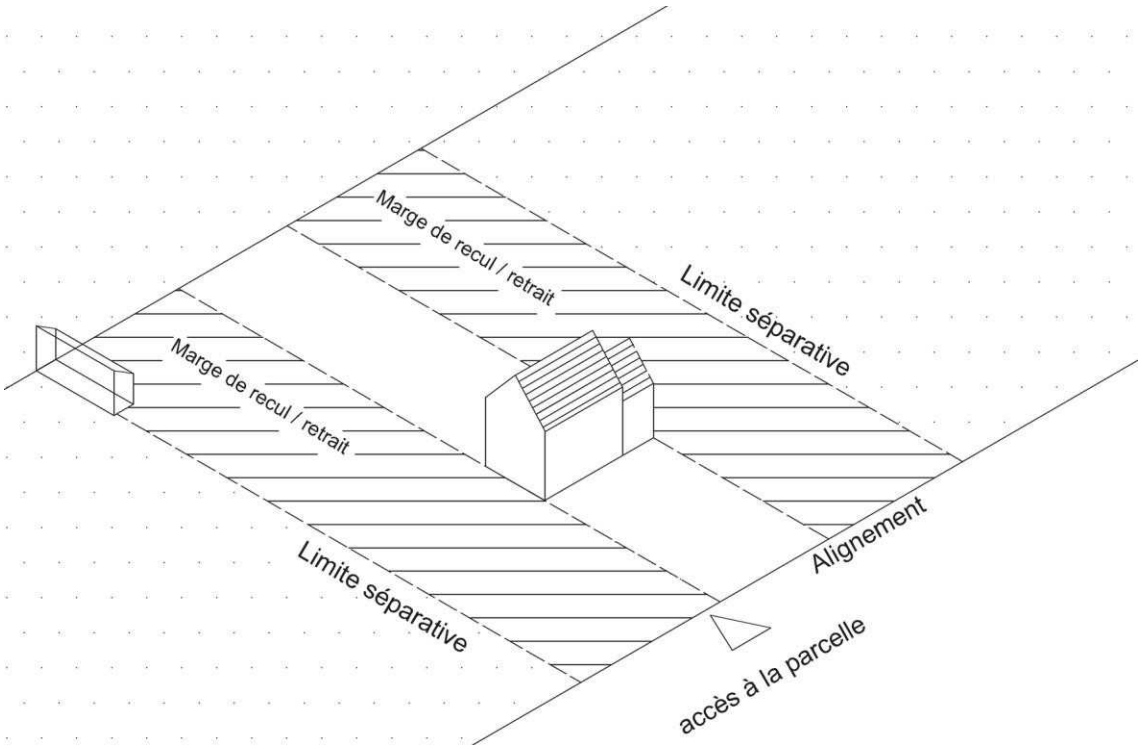
La marge de recul (ou retrait) est la distance séparant toute construction de l'alignement.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis à vis à la limite de l'alignement.

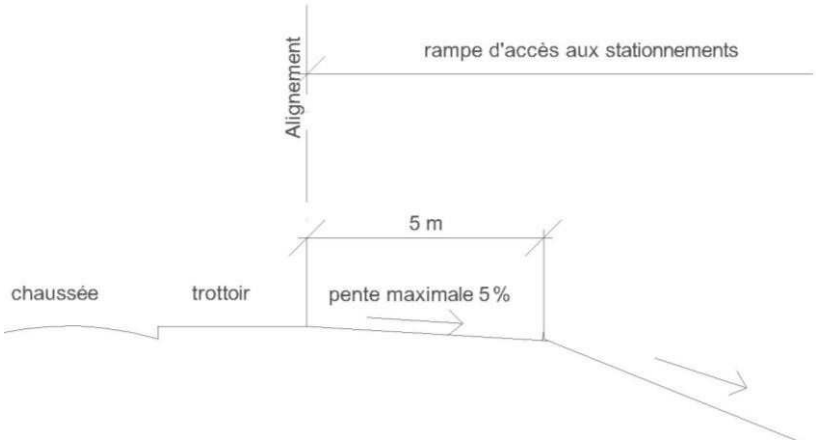
MARGE DE RECUL OU RETRAIT (SUR LIMITE SEPARATIVE)

La marge de recul ou retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis-à-vis à la limite séparative considérée.



PLACE DE STATIONNEMENT



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

PLANTATIONS

Les espèces d'arbres recommandées sont les suivantes :

Alisier terminal
Aulne glutineux ou vergne
Bouleau commun
Châtaignier
Chêne pédoncule
Chêne rouvre ou sessile
Érable champêtre
Érable sycomore
Frêne commun
Grisard
Hêtre
Marronnier
Merisier
Noyer commun
Noyer noir
Noyer hybride
Orme commun
Orme résista
Osier de vannier
Peuplier de culture
Pin de l'Évêque
Poirier sauvage
Saule blanc
Sorbier des oiseleurs
Tilleul à petites feuilles
Tremble

Les haies peuvent être composées d'au moins trois des espèces suivantes :

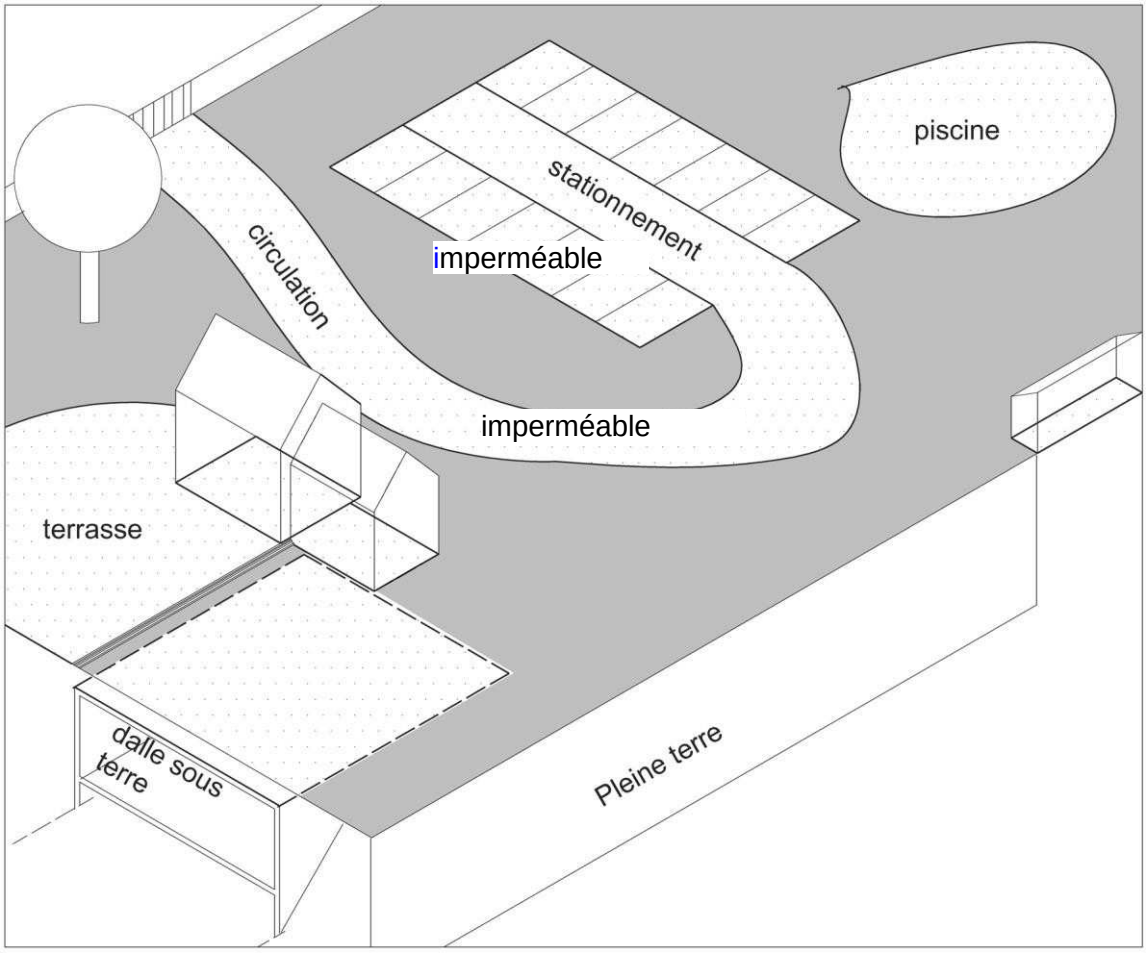
Caduques :
Aubépine
Charme commun
Cerisier, Sainte-Lucie
Cognassier commun et du Japon
Cornouiller sanguin
Érable champêtre
Frêne
Fusain d'Europe
Hêtre
Noisetier commun
Prunellier, épine noire
Prunier, mirobolant
Viorne lantan
Viorne obier

Persistants :
Buis
Berberis verts, Juliana, stenophylla
Darwinii
Cotoneaster franchetti
Eleagnus ebbingeu
Houx du Portugal
Laurier
Mahonia
Hedera hélix
Sambuscus Nigra

PLEINE –TERRE

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations…) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.



Les espaces en gris sont en pleine terre, garantissant l'infiltration des eaux.

STECAL Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, la loi ALUR permet de délimiter à titre exceptionnel et après avis de la CDPENAF, des STECAL.

Il y a lieu de se reporter à l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme: le règlement peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés /

a) des constructions;

b) des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage;

c) des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de 3 mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

a) le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)

b) les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

.

SURFACE (D'UN TERRAIN)

La surface prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.

Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies ;

- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe.

SURFACE DE PLANCHER (SDP)

Article R112-2 du code de l'urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir de l'intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN

Il convient de distinguer :

La parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Le terrain ou unité foncière

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou issues de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

ZONE NON AEDIFICANDI

Il s'agit d'une zone ne pouvant recevoir un édifice (par exemple en bordure de rue, avenue…) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)

II s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

De construction à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service

D'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de Z.A.C, apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

Des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet;

Un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone,

Des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

ANNEXE ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME

« **Art. *R. 111-1.** - Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

« Toutefois :

« **a)** Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

« **b)** Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur du patrimoine créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code. »

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

« **Art. *R. 111-2.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

« **Art. *R. 111-4.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

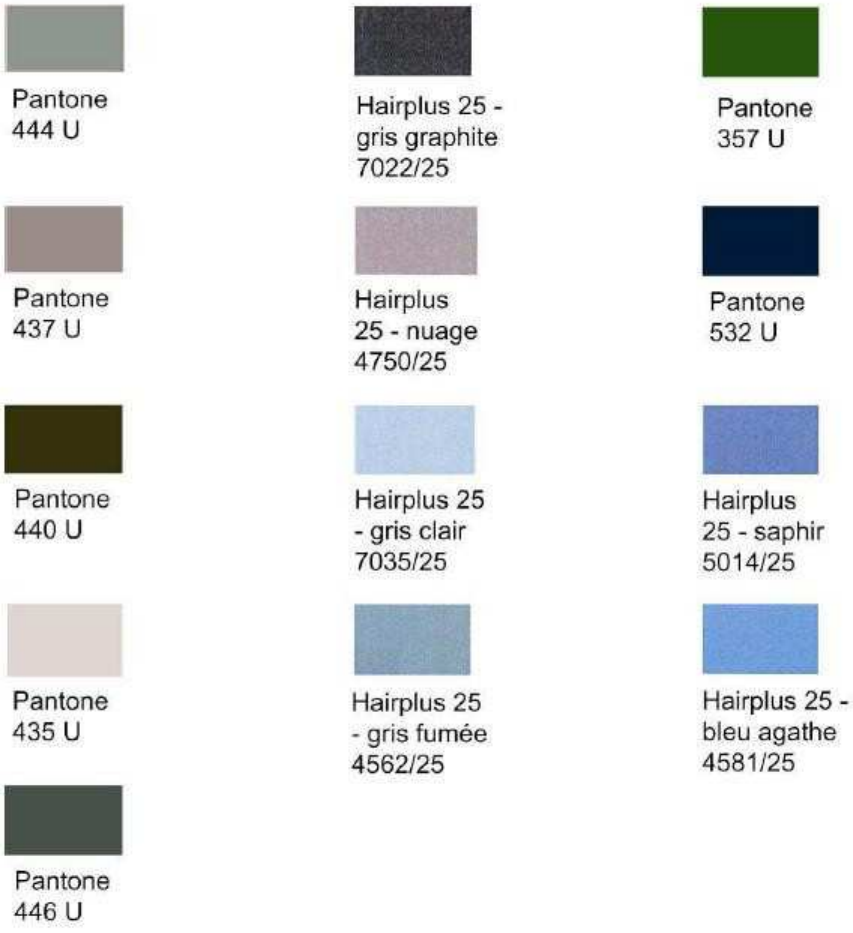
« **Art. *R. 111-15.** - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Aspect des constructions

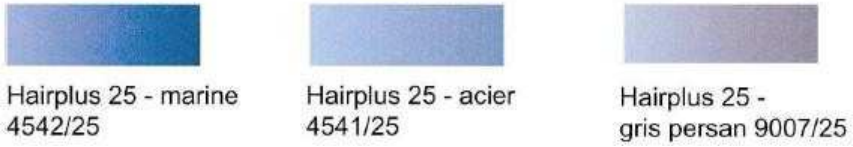
« **Art. *R. 111-21.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE 1 - Zone UEm et 1 AUe – LES MONTRONS/ LA BEUCHERIE

Présentation des couleurs pour les futurs bâtiments



Hairplus 25 - METALLISES



ANNEXE 2 - Zone UEm et 1AUe – LES MONTRONS/ LA BEUCHERIE

PALETTE VEGETALE

Liste des plantes proposées :

Les arbres	Les arbustes
- Quercus robur (Chêne pédonculé) - Quercus pallustris (Chêne des marais) - Fraxinus excelsior (Frêne) - Carpinus betulus " Fastigiata" (Charme fastigié) - Fagus sylvatica (Hêtre) - Alnus glutinosa (Aulne commun) - Corylus colurna (Noisetier de Byzance) - Salix caprea (Saule Marsault) - Salix alba (Saule blanc)	- Carpinus betulus (Charme commun) - Ligustrum vulgare 'Lodens' (Troëne) - Amelanchier canadensis (Amelanchier) - Cornus sanguinea (Cornouiller) - Corylus avellana (noisetier commun) - Rosa rugosa (Rosier rugueux) - Acer campestris (Erable champêtre) - Philadelphus White Rock (Seringat) - Salix rosmarinifolia (Saule)
Les vivaces et graminées	
- Erica x Darleyensis (Bruyère hybride) - Carex elata 'Auréa' (Carex) - Spartina pectinata 'Aurcomarginata' - Molinia arundinacea (Molinie) - Panicum virgatum (Panic)	

TITRE 7

ANNEXES PRESCRIPTIVE: PATRIMOINE PROTEGE

INTRODUCTION

La Ville de Laval est couverte par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Un recensement très précis du patrimoine a été effectué lors de la révision de la ZPPAUP en AVAP et à cette occasion le périmètre a été revu et légèrement resserré.

Dans les secteurs hors AVAP, du patrimoine bâti mais aussi paysager de valeur est présent et doit être protégé sans compromettre l'usage du lieu s'il est un lieu d'habitation ou la valeur écologique s'il s'agit du patrimoine paysager.

l'inventaire du présent document propose donc des fiches descriptives du patrimoine visé et décline une prescription à visée de préservation des éléments majeurs de ses caractéristiques architecturales, éléments de décor comme témoignage singulier d'un patrimoine valorisant pour la Ville.

Etant donné que la Ville est couverte par une AVAP, c'est la protection du patrimoine bâti qui est ici retenue.

Article L 151-19 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

LES FICHES DE REPERAGE ET LES PRESCRIPTIONS POUR PROTEGER LE PATRIMOINE BATI

Liste des fiches du patrimoine bâti :

- la Chapelle Croix-Couverte, Zone des Touches p 6
- le garage Renault-216 Rue de Bretagne p 7
- Maison de Tisserands, avenue de Chanzy p 8
- Manoir de la Chainais p 9
- Manoir de la Saucinière p 10
- Manoir des Alignés p 11
- Manoir des Pommeraies p 12
- Manoir du Pressoir salé p 13
- Manoir de Vaufleuryet ferme p 14
- 7-9 rue Jeanne d'Arc p 15
- 3 Rue Jeanne d'Arc p 16
- 22-24 Rue Jeanne d'Arc p 17
- 16-20 rue des Jardins et 41 rue des Chalets p 18

CARTE DE LOCALISATION DU PATRIMOINE RECENSE



Fiche 1 : chapelle Boulevard Léon Bollée

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	Boulevard Léon Bollée	**Chapelle de la Croix-Couverte**	**AP 126**

Historique:
Ancien oratoire devenu chapelle et qui d'après sa première appellation s'est peut-être substitué à une croix couverte d'un auvent. D'origine ancienne, ce petit sanctuaire champêtre et privé à été remanié ou reconstruit en 1788 comme l'indique la date gravée sur la clé de l'arc d'encadrement de la porte. Jusqu'à la fin des années 1950, la procession des rogations s'y rendait. Restauré dans les années 1980, il a été donné à la Ville de Laval en 2007.

Descriptif:
Petit édifice en moellon de calcaire enduit accessible par un emmarchement en pierre de schiste. Le mur pignon à deux contreforts est couronné d'un campanile de plan carré. Le dessus de la porte d'entrée est gravée d'un croissant de lune sommé d'une croix pattée. A l'intérieur, le vaisseau unique est couvert d'une fausse voûte en berceau cachant ce qui paraît être une charpente "à fermes portiques", type fréquemment mis-en-œuvre au 18e siècle. La chapelle renferme un ensemble intéressant de sculptures du 17e et 18e siècle.

Prescription :
Conservation complète de l'édifice sans adjonction possible.

Restauration des enduits, parements, couverture et boiseries dans le respect du style et des matériaux actuels de l'édifice.

Photo



Repérage cadastral



fiche 2 : garage Renault

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	216 Rue de Bretagne	**Garage Hintzy Renault**	**DE 125**

Historique:
Les constructions de garages vont se multiplier des années 30 aux années 50 à Laval pour faire face aux nouveaux besoins (ravitaillement et entretiens), générés par la multiplication des automobiles.
Cependant, pour l'essentiel, ces équipements centrés sur un simple hangar à habiller en façade ne génèrent que rarement des architectures monumentales originales.
Pour l'essentiel, le traitement se fait par façade rideau avec fronton en espalier et corniche art déco.

Par rupture avec ce modèle type, le garage du 216 rue de Bretagne, marque la volonté de s'inscrire dans une nouvelle vogue affirmant plus clairement la façade sur rue et donnant de plus une vraie place aux fonctions administratives à l'étage qui est en porte-à-faux sur colonnes comme les œuvres les plus contemporaines de Le Corbusier.

Descriptif:

Bâtiment à étage en porte-à-faux à pans coupés, portant sur deux colonnes bétons.

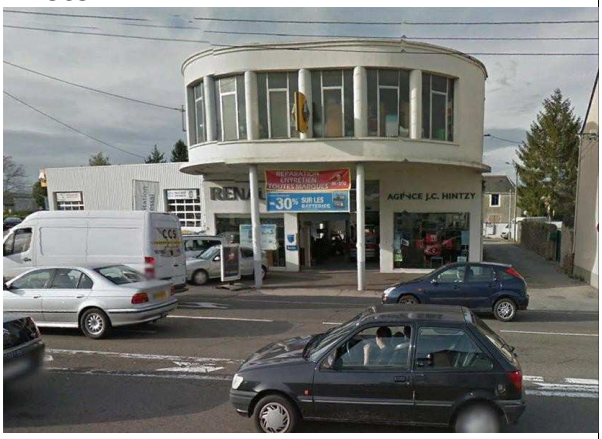
L'accès se fait par un porche sous l'étage administratif entre les colonnes.

Le décor des rares modénatures demeure art déco.

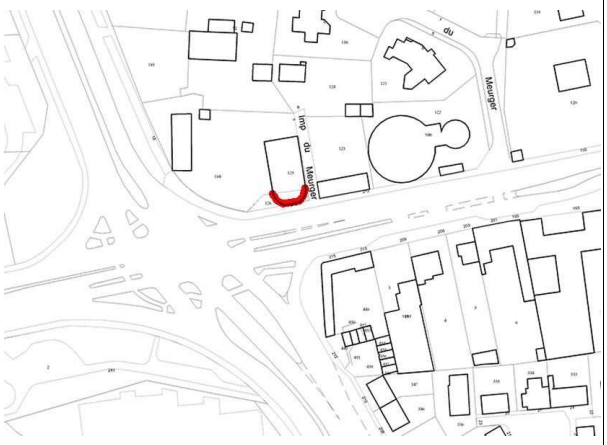
Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment de façade sur rue identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions ni modifications ou isolation extérieure. Maintien des percements à l'étage sans modification.

Photo



Repérage cadastral



Fiche 3 : maison de tisserand

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	10 avenue de Chanzy	**Maison de tisserand**	**AS 384**

Historique:

Les barres et maisons individuelles textiles apparaissent à Laval dans le premier tiers du 17ème siècle en périphérie du bourg .
Celles-ci permettent de loger et surtout de contrôler le personnel chargé de tisser les toiles de Laval.

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se composent d'une cave, de l'ouvroir qui accueille l'artisan tisseur et son métier pour un travail long, effectué dans l'humidité afin de préserver la fibre de lin.

A l'étage, desservie par un escalier, se situe la pièce chaude de vie qui accueille la totalité de la famille de l'artisan.

Les percements sont peu nombreux (fenêtre parfois unique, porte d'accès à l'étage et à la cave) et le décor est très sobre.

Prescriptions :

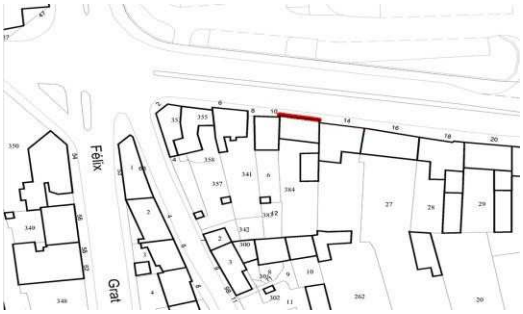
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat sans adjonction de dispositif extérieur d'isolation

Extensions et modifications possibles sur cour ou jardin

Photo



Repérage cadastral



Fiche 4 : Manoir de la Chainais

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	La Chainais	**Manoir de la Chainais**	**BN 322**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir de la Chainais, construit au 16ème siècle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique.

Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral



Fiche 5 : Manoir de la Saucinière

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	55 rue du boulevard du 8 mai 1945	**Manoir de la Saucinière**	**DI 265**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.
Dans ce cadre, le manoir de la Saucinière, construit au XVI ème siécle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis double dans l'alignement, avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique.

Lucarnes à l'étage subsistantes de style renaissance.

Prescriptions : Maintien de l'intégrité du bâtiment identifiée en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16 ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 6 : Manoir des Alignés

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	50 Rue des Alignés	**manoir du grand Aligné**	**DP 54**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI ^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.
Dans ce cadre, le manoir du grand Aligné apparaît prototypique. Construit par la famille Hatry celui-ci est doté d'un premier logis et d'une tour originale car polygonale à la base mais dotée d'un pavillon sur plan carré en encorbellement orné au sommet.
Ce premier ensemble est complété en 1686 par un grand logis œuvre de François Laigneau qui sera entièrement détruit en 1944.

Descriptif: Bâtiment de logis en moellon de calcaire avec encadrement des baies en pierre de taille de granite et calcaire. Grande tourelle avec escalier monumental en vis à plan polygonal et carré au sommet avec ornement sur les culots de l'encorbellement. Partie d'enceinte conservée

Prescriptions : Maintien de l'intégrité du bâtiment d'origine restant façade Est identifié en rouge sur le repérage cadastral. Extension et modifications possibles des toitures et autres façades dans le respect du bâti d'origine. Les adjonctions sur façade ou l'isolation par l'extérieur ne sont pas autorisés. L'extension sur façade Sud est autorisé ainsi que le percement
de portes ou fenêtres sur les façades Nord et Ouest dans l'esprit du bâti 16e. la grange et le hangar ne sont pas concernés par ces mesures de conservation.
photo du bâtiment avant bombardement :





Photo





Repérage cadastral et périmètre protégé

Fiche 7 : Manoir-bâtisse des Pommeraies

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	Rue impasse du dépôt (32- 34)	**Manoir-bâtisse des Pommeraies**	**AN 97**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir des Pommeraies, construit au 16ème siècle apparaît comme le prototype de cette construction de petite taille marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Bâtiment à un étage carré avec toit en pavillon avec tourelle à toiture en croupe ronde

Les murs sont en moellon de pierre et enduit. La couverture est contemporaine en ardoise et des ouvertures ont été modifiées au XX ^{ème} siècle.

Prescriptions :

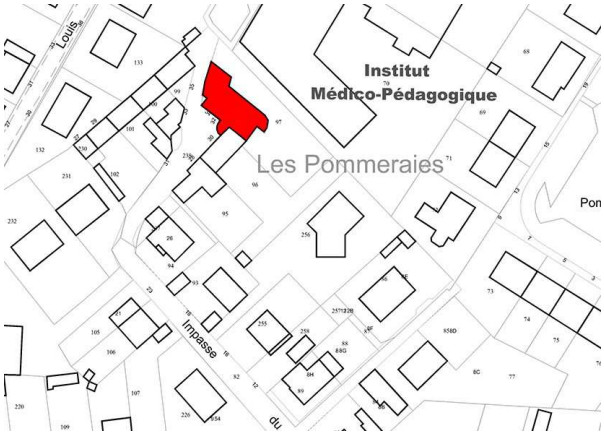
Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 8 : Manoir du Pressoir salé

N°au plan	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
1	**58 rue du pressoir Salé**	**Manoir du pressoir salé**	**AR 207**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir d'un pressoir Salé, construit au XVI^{ème} siècle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis double en alignement, avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit polygonal.

Lucarnes à l'étage subsistantes de style renaissance.

Prescriptions :

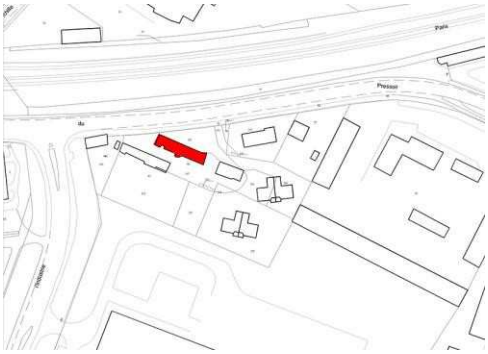
Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 9 : Manoir et ferme de Vaufleury

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	61 chemin de Vaufleury	**Manoir et ferme de Vaufleury**	**AM 424**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales:les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui par sa prestance rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir de Vaufleury construit au XVI ème siècle apparaît comme le prototype de cette constructions marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis en moellon de calcaire et granite enduit complété par un logis 19ème rectangulaire en moellon enduit et appareil de tuffeau pour les encadrements et pour les ornements de corniche. Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique. Restauration récente de l'ensemble dans les règles de l'art

Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16e siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 10 : , 7-9 rue Jeanne d'arc

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	7-9 Rue Jeanne d'Arc	**Maisons années 1910-1930**	**AL 194-197**

Historique:

A partir du milieu du XIXeme siècle, le développement de la ville et l'apparition d'une classe moyenne et supérieure urbaine conduit à la mise en place de nouvelles typologies d'habitations. Admirateurs d'un passé idéalisé comme de matériaux modernes (la brique), ces nouvelles élites favorisent l'émergence de constructions réalisées à partir de deux styles dominants.
Le premier privilégie la référence au passé (médiéval ou Louis XIII) ou la brique joue un rôle majeur tout en maintenant un décor sculpté en encadrement.
Le second, privilégie la sobriété et utilise la brique en entourage de baies notamment que ce soit dans un style classique ou de plus en plus proche de l'art nouveau

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se caractérisent par un volume bâti rectangulaire . Le tout est surmonté soit d'une toiture simple à deux pans. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant et jambages en brique dans un esprit proche de l'art déco.

Plus spécifiquement encore, la création de deux maisons jumelles renforce encore l'originalité de cet ensemble conçu de manière complémentaire et symétrique.

Prescriptions :

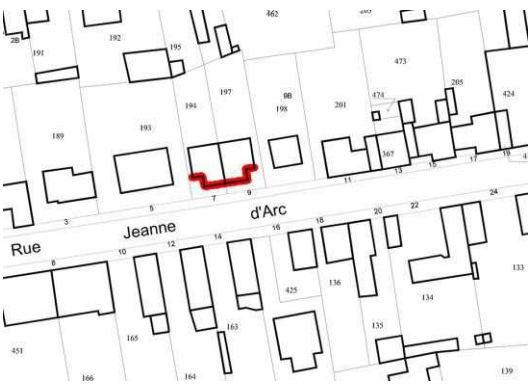
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décors en façades sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux) et de la clôture (piliers de briques notamment)

Extensions et modifications possibles en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 11 : maisons années 1910-1930- 3 rue Jeanne d'Arc

-	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	3 Rue Jeanne d'Arc	**Maisons années 1910-1930**	**AL 189**

Historique:

En lien avec le développement de l'industrie textile, se développe sur les hauteurs des Pommeraies, un habitat populaire de qualité souvent patronné par l'élite dominant l'industrie textile. Ces constructions et leur jardin permettent d'accueillir et stabiliser une main-d'œuvre rare qui est tentée sinon de quitter la ville. Le jardin permet de procurer une alimentation complémentaire et d'éviter la tentation des réunions dans les débits de boissons. Cet habitat se regroupe sur les pentes en surplomb des usines de Bootz.

Descriptif:

De caractère simple, cette maison se caractérise par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble avec lucarne. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant et des jambages en brique.

Prescriptions :

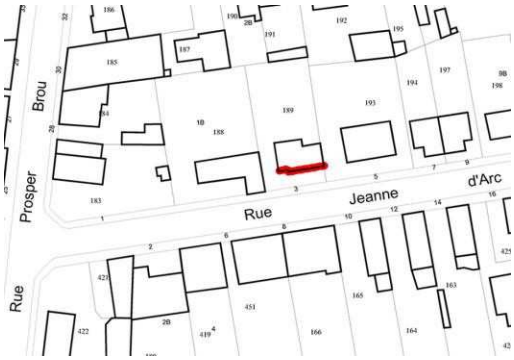
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques) ainsi que la clôture métallique et les piliers.

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 12: 22-24 Rue Jeanne d'Arc maison de maîtres 1860-1910,

-	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	22-24 Rue Jeanne d'Arc	**maison de maîtres 1860-1910,**	**133-134**

Historique:

A partir du milieu du XIXème siècle, le développement de la ville et l'apparition d'une classe moyenne et supérieure urbaine conduit à la mise en place de nouvelles typologies d'habitations. Admirateurs d'un passé idéalisé comme de matériaux modernes (la brique), ces nouvelles élites favorisent l'émergence de constructions réalisées à partir de deux styles dominants.
Le premier privilégie la référence au passé (médiéval ou Louis XIII) ou la brique joue un rôle majeur tout en maintenant un décor sculpté en encadrement.
Le second, privilégie la sobriété et utilise la brique en entourage de baies notamment que ce soit dans un style classique ou de plus en plus proche de l'art nouveau

Descriptif:

Ces maisons destinées à des personnes plus fortunées que la moyenne dans le quartier se caractérisent par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble. La façade est articulée autour d'une travée centrale surmontée d'un fronton .Celle-ci est marquée par un appareillage de brique et une ligne de faîtage en terre cuite de qualité.
Les façades affichent un décor simple mais soigné : lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau et jambages en brique et tuffeau.

Prescriptions :

Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques).

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 13: rue des Jardins et rue des Chalets

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	20, 18, 16, Rue des jardins 41 rue des Chalets	**Maison années 1910 -1930**	**AL 58,59,60, 231**

Historique:

En lien avec le développement de l'industrie textile, se développe sur les hauteurs des Pommeraies, un habitat populaire de qualité souvent patronné par l'élite dominant l'industrie textile. Ces constructions et leur jardin permettent d'accueillir et stabiliser une main-d'œuvre rare qui est tentée sinon de quitter la ville. Le jardin permet de procurer une alimentation complémentaire et d'éviter la tentation des réunions dans les débits de boissons. Cet habitat se regroupe sur les pentes en surplomb des usines de Bootz.

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se caractérisent par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble et d'une toiture à croupe retroussée. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant se différenciant des jambages en brique.

Prescriptions :

Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques).

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



PLU

Ville de LAVAL

Modification simplifiée n°2

Pièces modifiées - Règlement

PLU APPROUVE LE 23 MAI 2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE 19 JUIN 2017

MISE EN COMPATIBILITE N°1 VIA DECLARATION DE PROJET APPROUVEE LE 18 SEPTEMBRE 2017



LAVAL AGGLOMERATION
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DU CADRE DE VIE - DIRECTION DE L'URBANISME
HOTEL COMMUNAUTAIRE – 1, PLACE DU GENERAL FERRIE – CS 60809 – 53008 LAVAL CEDEX

ARCHITECTURE ACTION
31 rue de Terre Neuve 75020 Paris
tél : 01 40 24 13 81
www.architectureaction.com

INDDIGO
4 avenue Millet 44000 NANTES
tél : 02 40 48 99 99
www.inddigo.com

FUTURBAIN
5 rue de Savoie 75006 PARIS
tél : 06 88 72 95 94
www.futurbain.com

SCE
5, avenue A-L Cauchy 44307 NANTES
tél : 02 40 68 51 55
www.SCE.fr

REPERAGE URBAIN
210 Rue Saint-Maur, 75010 PARIS
tél : 01 77 12 32 99
www.reperageurbain.com

MOSBACH PAYSAGISTES
81 rue des poissonniers 75018 PARIS
tél : 01 53 38 49 99
www.mosbach.fr

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7

Dispositions applicables à la zone UA 8
Dispositions applicables à la zone UB 17
Dispositions applicables à la zone UC 32
Dispositions applicables à la zone UD 45
Dispositions applicables à la zone UE 55

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 71

Dispositions applicables à la zone 1 AU 72
Dispositions applicables à la zone AUe 83

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 96

Dispositions applicables à la zone A..... 97

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE..... 108

Dispositions applicables à la zone N..... 109

TITRE 6 : ANNEXES DOCUMENTAIRES..... 124

TITRE 7: ANNEXES PRESCRIPTIVES 142

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce Règlement est établi conformément à l'article R. 123-21 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 30 mars 2015.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Laval.

ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles du plan local d'urbanisme sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme. Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles, R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 (les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). Le texte de ces articles est rappelé en annexe du règlement.

2) L'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme dispose que lorsque l'établissement d'un projet de PLU est prescrit, ou lorsque sa révision a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas le sursis ne peut excéder 2 ans.

3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

En particulier, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au PLU.

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les législations et réglementations concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ; les règlements sanitaires départemental et communal le cas échéant ainsi que le code de la voirie.

4) La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) n° 2000.1208 du 13 décembre 2000, la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 et la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 ont modifié l'article L.123.1 qui fixe le contenu d'un PLU.

5) La participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics et propres est régie par les articles L.332.6 à L.332.16 et L.332.28 à L.332.30 du Code de l'Urbanisme ; en particulier :

La participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles permettant l'implantation de nouvelles constructions : articles L.332.11, L.332.11.2 et L.332.11.3. du Code de l'Urbanisme.

Le respect des dispositions générées par la loi du 30 mai 1997, complétée par l'Arrêté du 26 mai 1997, relative aux droits de passage sur le domaine public routier et aux servitudes prévues par les articles L.47 et L.48 du Code des Postes et Télécommunications.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMPLACEMENTS RESERVES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle et forestière (N).

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UB...). Certaines zones comprennent des sous-secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a ; r ...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.
- La zone agricole à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre IV.
- La zone naturelle à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre V.

Dans **les emplacements réservés**, sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 du code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le PLU est opposable au tiers il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au PLU figurent à l'annexe "Emplacements Réservés" au présent dossier avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En cas de sinistre la reconstruction, dans la même emprise, d'une surface de plancher équivalente, sera autorisée sur tout terrain, sauf application d'une disposition d'emplacements réservés ou d'alignement, qu'elle respecte ou non, les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de zone, à condition que la demande de permis de construire soit déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine centrale de la commune qui regroupe les quartiers anciens, de part et d'autre de la Mayenne.

La confortation de l'animation de centre ville à vocations multiples (habitats, équipements, commerces, services…) et la valorisation des paysages urbains historiques – sans exclure ponctuellement leur renouvellement contemporain - sont recherchées.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE UA 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif**.
- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est couverte par une AVAP. Les constructions et les aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque de glissement de terrain

Risque de glissement de terrain d'après l'étude réalisée en 1993 sur la falaise de la rue Félix Faure : la zone concernée est classée *non aedificandi* sur le document graphique du règlement.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :**

L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade, sauf pour la partie en attique.

- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :

Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,

Pour préserver un mur ou lorsque le projet prévoit un mur sur rue surmonté ou non d'une grille et que ce mur assure une continuité visuelle en rez-de-chaussée de l'alignement.

A l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe un immeuble à l'alignement ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.

- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement sont exigées :

Pour aménager un jardin privatif sur rue, la construction est interdite sur ces espaces **sur une profondeur minimale de 4 mètres**. Les parcelles identifiées sont repérées dans le document graphique de l'AVAP.

En cas de retrait, un mur de clôture maçonné implanté à l'alignement pourra être imposé.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives avec une accroche minimale de 5 mètres.
- Dans tous les cas, l'implantation en limite de fond de parcelle est autorisée.
- Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative (limites latérales et limites de fond de parcelle), la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Nonobstant, les dispositions ci-dessus, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la (les) limite(s) séparative(s).
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	Non réglementé
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	Non réglementé
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux, et ceux recevant du public, un local pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible,

un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

- logements : 2.5% de la Surface De Plancher et minimum 10 m²
- autres : 2% de la Surface De Plancher

■ En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

■ Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UA 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

C’est la zone urbaine péri centrale qui prolonge les quartiers anciens.

L’amélioration de ses qualités urbaines (mixité, paysages bâtis renouvelés…) est recherchée par une meilleure utilisation des disponibilités foncières existantes.

Un secteur UBf désigne le Quartier Ferrié. Le quartier Ferrié fait, pour partie, l’objet d’une ZAC.

Un secteur UBg désigne le quartier de la Gare. Le quartier de la gare fait l’objet d’une ZAC.

Dans le secteur UB est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint Louis.

Zone de sécurité "S" d'effets irréversibles matérialisée par un cercle (périmètre de 254 mètres autour de la canalisation incriminée).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel et exclusif d'entrepôt.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

■ **De plus, dans la zone UB, hors secteurs UBf et UBg**

- L'implantation des constructions à usage agricole.

■ **De plus, dans le secteur UBg**

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.

■ **De plus, dans la zone de sécurité "S" :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UB2.

ARTICLE UB 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

■ **Dans toute la zone :**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).**

- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **De plus, dans la zone UB, hors secteurs UBf et UBg**

- L'extension des constructions à usage agricole liées et nécessaires aux activités agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLU.

■ **De plus, dans le secteur UBf**

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole, à condition que ces activités soient compatibles avec l'usage et la vocation du secteur UBf.

■ **En secteur "S" (Zone de sécurité) :**

Dans la zone de sécurité "S" (périmètre de 254 m) ne sont admis que les **aménagements et extensions des constructions existantes.**

PROTECTIONS – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risques d'affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risques technologiques

Dans le secteur UB (Plan 1Z et 2Z) est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint-Louis. La Zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

Les débits de fuite seront limités à 3l/s/ha pour une pluie trentennale **en secteur " UBf"** et à 3l/s/ha pour une pluie décennale **en secteur "UBg".**

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernés par la demande d'autorisation d'urbanisme, et non pour la seule superficie imperméabilisée.

Dans le cas d'une mise en œuvre partielle de techniques alternatives par infiltration ou recyclage visant la limitation des rejets, les surfaces imperméabilisées ainsi prises en charge ne seront pas déduites de la superficie totale du projet, pour le calcul du débit rejeté au réseau public.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ **Dans toute la zone, hors secteurs UBf et UBg et hors AVAP :**

- Sauf en présence d'une marge de reculement portée au document graphique du règlement, la majeure partie de la façade doit être implantée à l'alignement : les décrochés peuvent être autorisés sous réserve de participer à la bonne intégration architecturale du projet dans son environnement.
- Une implantation en retrait de l'alignement est admise dans les cas suivants :
  - lorsque la construction assure une implantation cohérente avec les constructions voisines existantes.
  - en cas d'extension d'une construction existante déjà en retrait.
  - à l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou en retrait ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.
  - le long du domaine public ferroviaire.
  - pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

■ **En secteur UBf et UBg :**

- les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'1m minimum par rapport à l'alignement.
- Cependant, les annexes à l'habitation devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

■ **Cas particulier de la RD900**

- Dans tous les cas, le long de la RD 900, les constructions doivent être implantées en dehors de la marge de recul « Loi Barnier » portée au document graphique du règlement. Pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne » la marge de recul issue du dossier de dérogation Loi Barnier est portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900. Les constructions devront donc observer un recul de 20 m minimum par rapport à l'axe de la RD 900. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations et aménagements liés à la voirie (bassin, voie) et aux réseaux.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite en saillie du domaine public au rez-de-chaussée.

■ **En secteur AVAP : voir règlement de l'AVAP**

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone, hors secteurs UBf et UBg :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **Dans les secteurs UBf et UBg :**

- Les constructions, y compris les annexes à l'habitation, peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 1 mètre.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

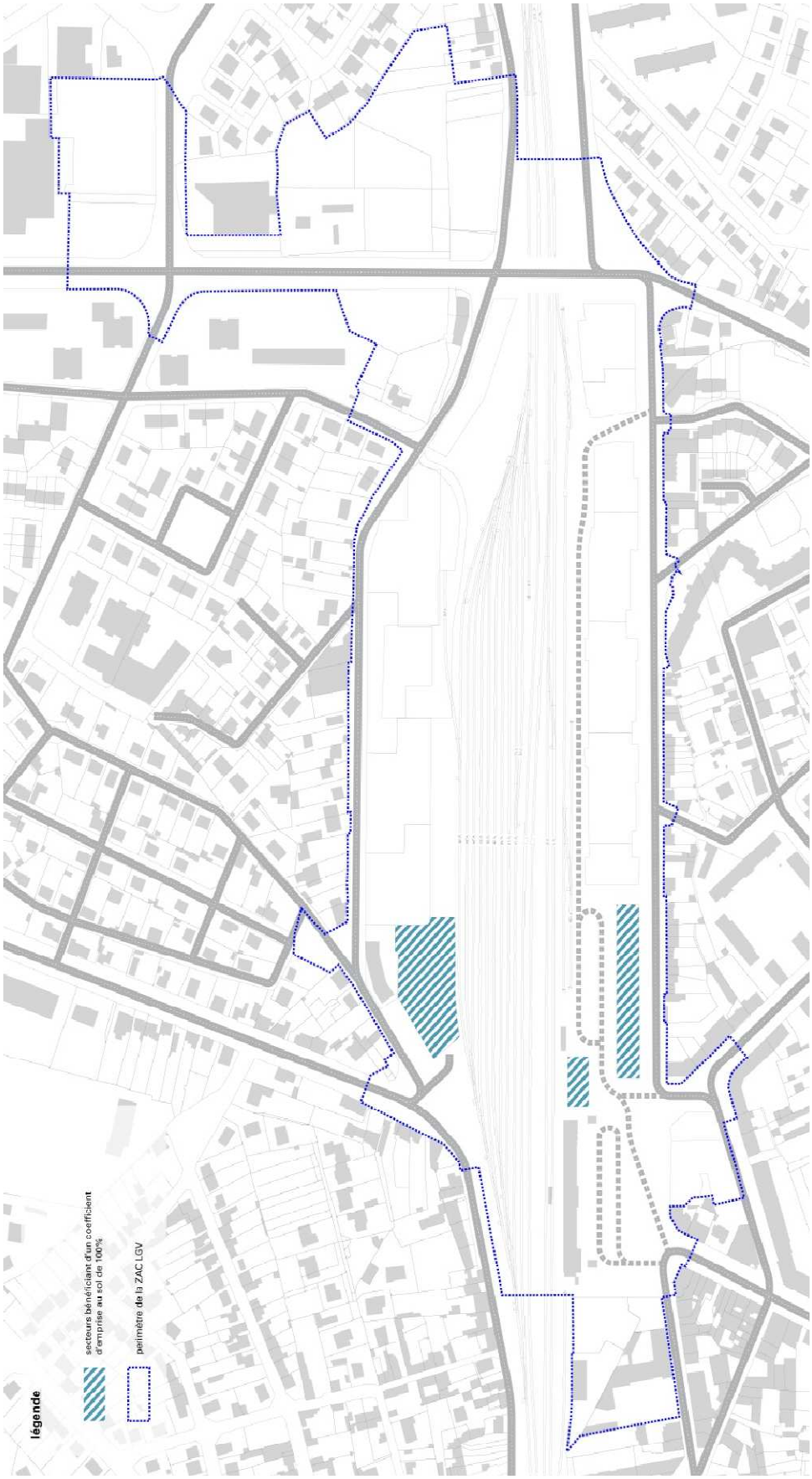
■ **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65 % de la surface du terrain.

- **Dans le secteur « UBf »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 85% de la surface du terrain. Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC.
- **Dans le secteur « UBg »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75 % de la surface du terrain. Cependant, l'emprise au sol n'est pas règlementée dans les cas suivants :

  - dans les îlots repérés au plan des emprises au sol (voir plus loin)

  - pour les CINASPIC.

Plan des emprises au sol



ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.
- **Dans toute la zone hors secteurs « UBf » et « UBg** », cette hauteur maximale peut être minorée jusqu'à 13 mètres maximum pour être rendue cohérente avec la hauteur desconstructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.
- **Dans le secteur « UBg »,** les hauteurs maximales à l'intérieur des îlots sont fixées par le plan des hauteurs ci-dessous, complété par des schémas précisant la gestion des épannelages sur certaines portions désignées au plan des hauteurs. Hors îlots repérés dans le plan des hauteurs, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.

Plan des hauteurs

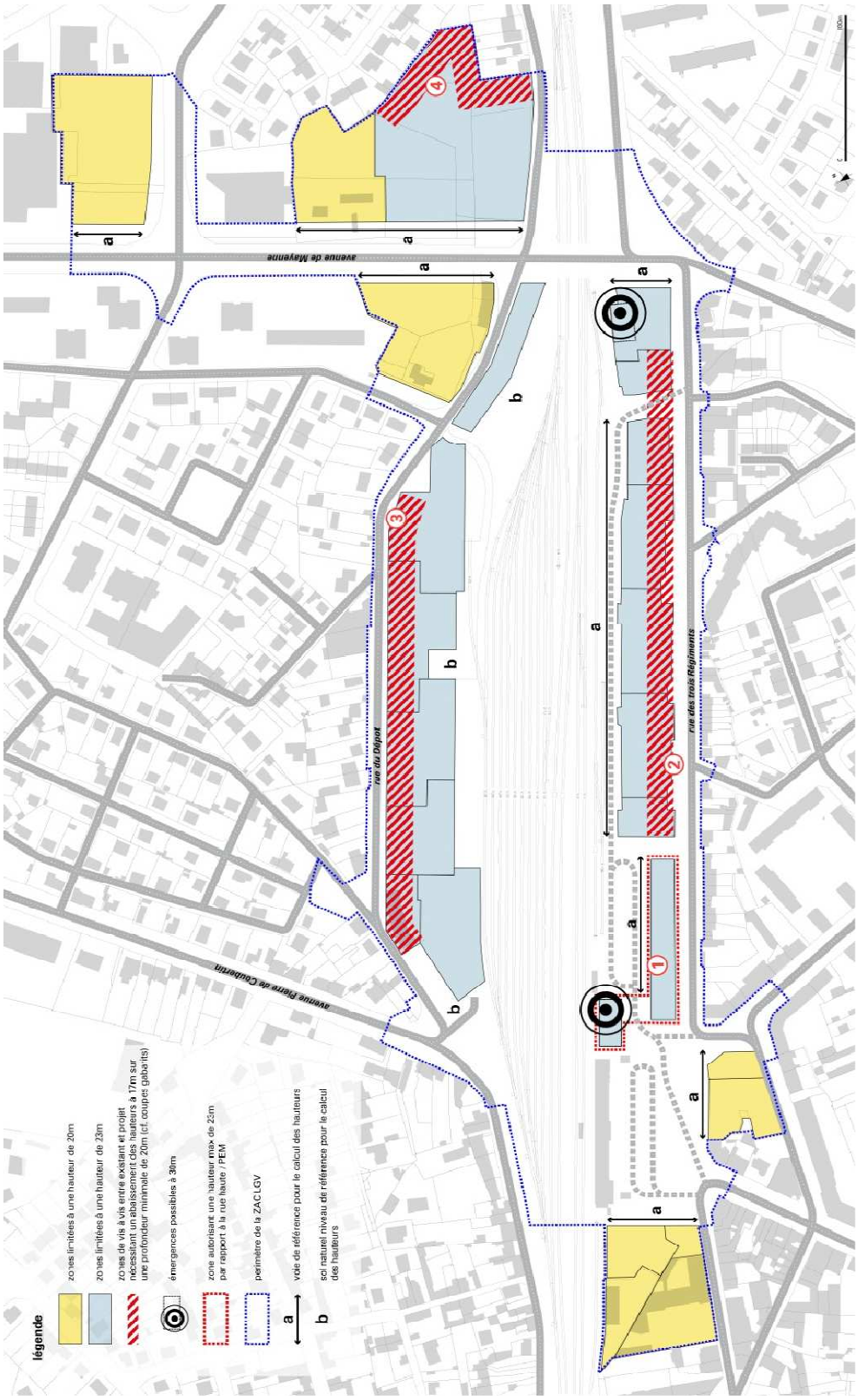
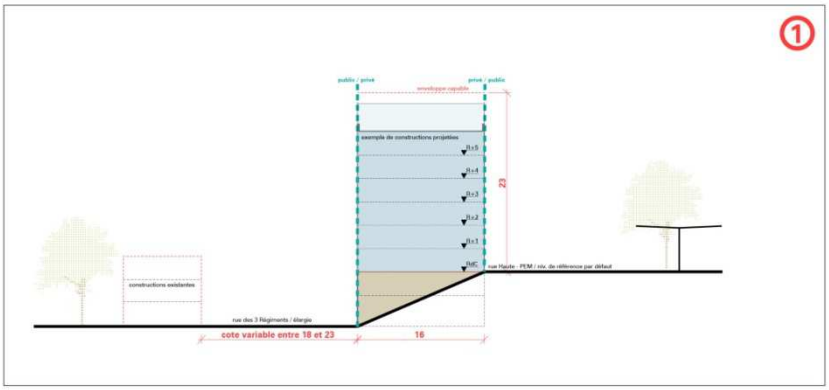
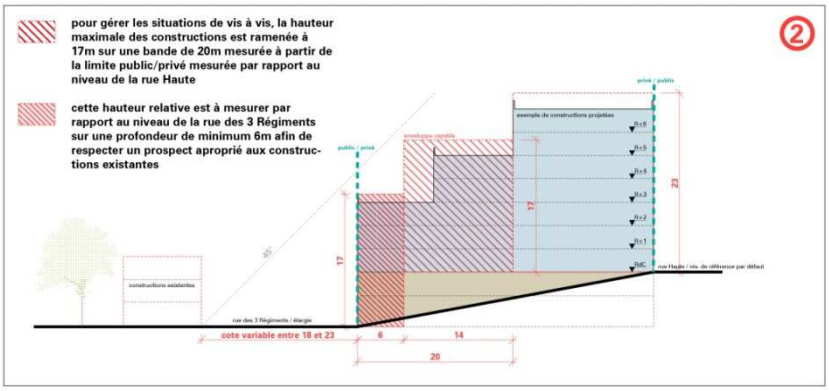
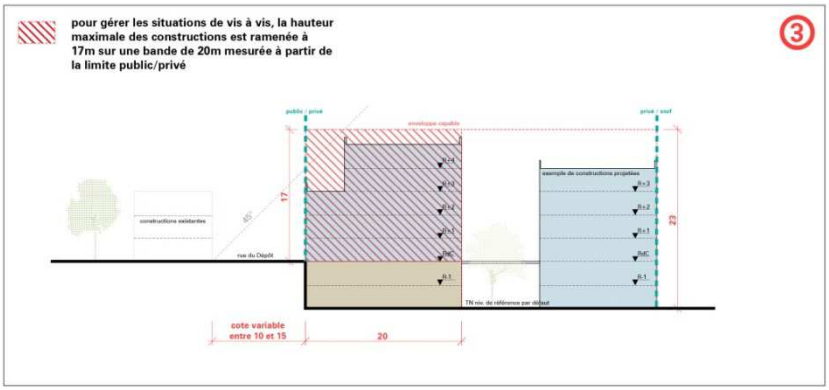
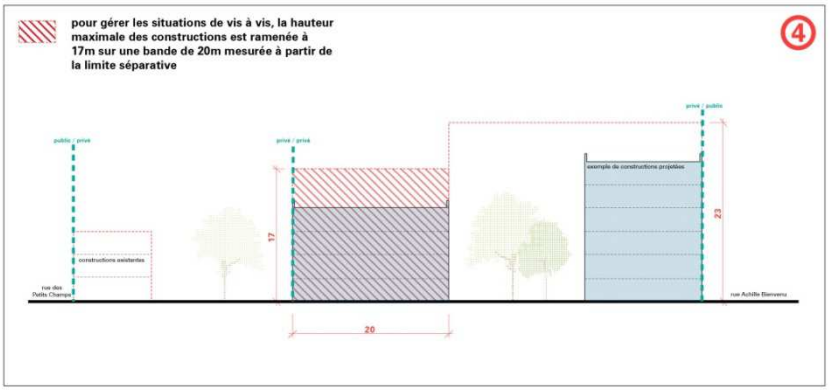


Schéma de gestion des epannelages


①
public / privé
privé / public
enveloppe capable
exemple de constructions projetées
R+5
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
23
rue Haute - PEM / niv. de référence par défaut
constructions existantes
rue des 3 Régiments / élargie
cote variable entre 18 et 23
16


②
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite public/privé mesurée par rapport au niveau de la rue Haute
cette hauteur relative est à mesurer par rapport au niveau de la rue des 3 Régiments sur une profondeur de minimum 6m afin de respecter un prospect aproprié aux constructions existantes
privé / public
exemple de constructions projetées
public / privé
enveloppe capable
R+6
R+5
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
23
17
45°
rue Haute / niv. de référence par défaut
constructions existantes
rue des 3 Régiments / élargie
cote variable entre 18 et 23
6
14
20


③
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite public/privé
public / privé
enveloppe capable
privé / privé
exemple de constructions projetées
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
R-1
17
23
45°
constructions existantes
rue du Dépôt
TN niv. de référence par défaut
cote variable entre 10 et 15
20


④
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite séparative
public / privé
privé / privé
privé / public
exemple de constructions projetées
17
23
constructions existantes
rue des Petits Champs
rue Achille Blanvenu
20

- **En secteur AVAP** : voir règlement de l'AVAP.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

- **Dans toute la zone hors AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.

Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.

- Pour les opérations d'habitat collectif et à usage de bureaux, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.
- Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité.

Toutefois, dans les secteurs « UBf » et « UBg », en cas de présence d'un point d'apport volontaire (PAV), la réalisation d'un local de collecte de déchets sur la parcelle n'est pas exigée.

- **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures :**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - **En secteur « UBf » et « UBg »,** les toitures pourront être composées de toits terrasses et/ou de toits inclinés.
    - Les toitures seront de préférence végétalisées.

- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou

plastique.

- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles métalliques, panneaux de synthèse de qualité. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
  - L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
  - **En secteur « UBf » et « UBg »,** les matériaux de façade seront cohérents avec l'expression de l'architecture contemporaine. Les matériaux apparents tels que aluminium, acier, verre, panneaux solaires ou vitrage thermiques, verrières composites ou/et en polycarbonate, trames métalliques perforées ou pliées sont autorisés.
    - Les grands vitrages et apports solaires en façades participant de l'architecture contemporaine sont autorisés.
    - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales :**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf et UBg » et AVAP :**

- **Clôtures :**

Les clôtures sur rue doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie :

- Elles ne doivent pas excéder 2 m.
- Elles sont réalisées soit en pierre apparente, soit en maçonnerie enduite.
- Elles sont constituées soit par :
  - Un mur plein
  - Un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) surmonté d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
- Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type de plaques/poteaux en béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, les projets contemporains de qualité exceptionnels témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une insertion remarquable dans le milieu bâti environnant, peuvent être autorisés dans la zone.

■ **Les secteurs «UBf» et « UBg »** constituant des sites d'innovation architecturale, des projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale y sont exigés.

■ **En secteur AVAP**

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg » :**

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension de l'habitation Logement locatif financé par l'Etat Ou hébergement des personnes âgées ou des résidences universitaires	1 place / logement Non réglementé Non réglementé (article L123-1-13 du CU)
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par tranche de 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150m² de Surface De Plancher supplémentaire.
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- **En secteur « UBg »** pour les programmes liés à la gare routière (ilot 1, lots 1A, 1B, 1C), seules les constructions à usage d'habitation doivent respecter la règle précédente. Toutes les autres

constructions ne sont soumises à aucune réglementation en termes de nombre de places de stationnement.

Nonobstant la règle ci-dessus, le stationnement exigé pour l'habitat pourra être réalisé en dehors de l'unité foncière si celui-ci s'intègre à l'intérieur de l'aménagement d'ensemble.

■ **Dans toute la zone :**

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.
- Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logements supplémentaires, pour ces seuls derniers.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, un local vélo pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

  Dans l'ensemble de la zone UB, hors secteur UBf

  – logements : 2.5% de la Surface De Plancher et minimum 10 m²
  – autres : 2% de la Surface De Plancher

  Dans le secteur UBf

  – logements : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, et 1,5m² par logements dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
  – autres : 1,5% de la surface de plancher
- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  – aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  – obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  – acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

■ **En outre, en secteur "UBf" et " UBg",** le stationnement sur le domaine privé doit être assuré en dehors des marges de reculement et des espaces verts. Il doit sauf impossibilité ou argumentation (architecturale, ou de programme, par exemple le regroupement de stationnement aérien en entrée de site) être réalisé en infrastructures ou semi enterré ou en rez-de-chaussée d'immeubles. (Cette règle ne s'applique pas au stationnement sur domaine public réalisé par la ville).

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone, hors secteurs « UBf » et « UBg »** au moins 25% de la surface totale du terrain doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

- Les espaces paysagers et plantés développés en pleine terre peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques. Sur les aires de stationnement, il sera planté au minimum 1 arbre pour 3 places.
- La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

■ **En secteur « UBf »,**

- Dans le périmètre de la ZAC Ferrié : au moins 25 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre. Pourront être comptés comme surfaces de pleine terre les éléments suivants uniquement s'ils sont tous réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétalisation : voiries intérieures et places de stationnement, et accès et cheminements piétons.

  Aucune règle ne s'applique au terrain d'assiette des CINASPIC.

- Hors du périmètre de la ZAC Ferrié : au moins 50 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige. Pourront être comptés comme surfaces de pleine terre les éléments suivants uniquement s'ils sont tous réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétalisation : voiries intérieures et places de stationnement, et accès et cheminements piétons.

  En outre, pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne », un merlon paysager de hauteur variable sera réalisé à l'intérieur de l'emprise définie par la marge de recul portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900 (suite au dossier de dérogation Loi Barnier). Les espaces de stationnements seront paysagers. Les stationnements les plus éloignés seront

réalisés en revêtement terre/ pierre pour réduire l'imperméabilisation du site et donc améliorer l'infiltration des eaux de ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UB 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine constituée d'ensembles pavillonnaires situés en limite d'urbanisation.

La préservation de qualités résidentielles reconnues, une intégration cohérente des opérations récentes au reste de l'agglomération, la mise en œuvre d'une mixité urbaine maîtrisée et les renouvellements / restructuration ponctuels de quelques secteurs stratégiques, sont recherchés.

Un secteur « b » désigne les parties de la zone admettant l'implantation de caravanes à usage d'habitation principale et l'aménagement de terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur UC est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux situées Rue du Vieux Saint Louis.

Zone de sécurité " S" d'effets irréversibles matérialisée par un cercle (périmètre de 254 mètres autour de la canalisation incriminée).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

■ **Dans toute la zone *:***

- L'implantation des constructions à usage industriel et exclusif d'entrepôts.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Dans les secteurs de jardins repérés au règlement graphique au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme, toutes constructions, hormis les abris de jardin.

■ **Dans toute la zone sauf secteur « b »: (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus, dans la zone de sécurité "S" :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UC 2.

ARTICLE UC 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

■ **Dans toute la zone :**

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.**
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **Dans toute la zone hors secteur « b » (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- **L'extension des constructions à usage industriel ou exclusif d'entrepôts**, **l'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement, les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir** dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

■ **En secteur « b » (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- **L'implantation des caravanes** à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus, en secteur "S" (Zone de sécurité) :**

- Dans la zone de sécurité "S" (périmètre de 254 m) ne sont admis que **les aménagements et extensions des constructions existantes.**

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Laval-Entrammes

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques d'affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

Risques technologiques

Dans le secteur UC (Plan 1Z et 2Z) est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint-Louis. La zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit

par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul):

- **dans toute la zone HORS AVAP et HORS secteur « b » (aire d'accueil gens du voyage) :**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

- **En secteur AVAP: se reporter au règlement de l'AVAP**

- **En secteur « b » (aire d'accueil gens de voyage) :**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans toute la zone hors secteur « b » (aire d'accueil gens du voyage) :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **En secteur « b » (aire d'accueil des gens du voyage) :**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance d'implantation doit être au moins égale à 3 mètres.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres. Cette hauteur maximale peut être augmentée jusqu'à 20 mètres pour être rendue cohérente avec la hauteur des constructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia**Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
- Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

- **Collecte des déchets :**
  - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.
  - Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Toitures**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - En toiture, les panneaux seront autant que possible, encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande…).
  - Les toitures végétalisées sont autorisées.
- **Matériaux et couleurs**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.
- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles métalliques, panneaux de synthèse de qualité. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
  - L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture.
  - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.
  - En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Clôtures**
  - Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon…)
  - Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.
  - Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
    - soit de maçonnerie enduite ;
    - soit de pierres apparentes ;
    - soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale ;
    - soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.
- **Projets d'architecture contemporaine**
  - Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant, sont autorisés dans le secteur.

■ **En secteur AVAP :**

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UC 12: STATIONNEMENT

■ **Dans toute la zone hors secteur b (aire d'accueil des gens du voyage)**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementée
logement locatif financé par l'État ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	0,5 place /logement – voir article L 123-1-13 du CU
2. Hôtelier	Non réglementé

3. Bureaux	1 place par tranche de 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150m² puis 1 place par tranche de 150m² de Surface De Plancher supplémentaire.
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.

Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logements supplémentaires, pour ces seuls derniers.

- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, un local pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

  - logements : 2.5% de la Surface de Plancher et minimum 10 m²
  - autres : 2% de la Surface de Plancher

- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

■ Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

■ **En secteur « b » (Aire d'accueil des gens du voyage) :**
- 2 places par logement ;
- 75 m² par caravane

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- La surface de pleine terre doit représenter au moins 30% de la surface totale du terrain.

Ces espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
- **Cette composition privilégie :**
  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
  - Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
  - La protection des noues, talus, fossés, mares, haies et des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
  - Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.
  - Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

■ **En secteur AVAP,** les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

- **En secteur « b » (aire d'accueil des gens du voyage)**

Le pourtour des places et parcs de stationnement, des emplacements de caravanes, les limites séparatives doivent recevoir un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, haies vives, massifs buissonnants…) destiné à les masquer depuis les voies publiques.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

~~- Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UC 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine qui regroupe les cœurs de bourgs anciens de Saint Pierre le Potier, Thévalles et Grenoux.

La préservation des paysages bâtis traditionnels est recherchée.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- **en zone inondable AZI,** y sont interdits tout ouvrage, remblaiement, ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique. Les constructions nouvelles à l'exception de celles prévues à l'article 2. Les déblais issus des phases de construction seront évacués en dehors de la zone inondable. Le stockage de produits et de matériaux, les conteneurs sont soit arrimés, soit mis hors d'eau; que les citernes soient enterrées.

ARTICLE UD 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).**
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- en AZI, y sont admis:

les murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux,

les abris de jardin dans la limite de 10m2 d'emprise,

l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme sous réserve que le plancher se situe à au moins 50 cm au-dessus des cotes de référence des profils n°46 (46.06m) , 47 (46.07 m) et 48 (45.97 m) du PPRi suivant la section concernée par le projet.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Ce secteur est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au plan de zonage soumis aux aléas inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des risques Inondation approuvé.

Risque Inondation - atlas des zones inondables

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage **(AZI),** la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du présent règlement.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risques d’affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d’affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l’opération et à la nature du sous-sol.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2 - Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3 - Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade, sauf pour la partie en attique.
- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :
- Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC),
- Pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,
- Pour préserver un mur protégé ou lorsque le projet prévoit un mur sur rue surmonté ou non d'une grille et que ce mur assure une continuité visuelle en rez-de-chaussée de l'alignement.
- A l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.**:**

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives. En cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions est réglementé par l'AVAP approuvée.

- **Gestion des eaux pluviales**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Clôtures**

Les clôtures sont réglementées par l'AVAP approuvée.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementé
Logement locatif financé par l'État Ou hébergement des personnes âgées ou des résidences universitaires	non réglementé (article L 123-1-13 du CU)
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 100m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	1 place par tranche de 30 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés Surface De Plancher
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtimentvoisin.

  - logements : 2,5 % de la Surface de Plancher et minimum 10 m²
  - autres : 2 % de la Surface de Plancher

- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  - aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  - obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  - acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UD 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone mixte à vocation économique destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux.

Dans la zone UE sont inclus deux périmètres de sécurité autour des stockages d'engrais azotés à base de nitrates de la Coopérative Agricole de la Mayenne, sur la zone industrielle des Touches.

Zones de sécurité Z1 d'effets létaux, matérialisées par des rectangles (périmètres de 50 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac et 58 mètres autour du bâtiment de stockage de céréales) ;

Zones de sécurité Z2 d'effets irréversibles matérialisées par des rectangles (périmètres de 160 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac et 138 mètres autour du bâtiment de stockage de céréales).

De plus, dans le secteur UE sont incluses des zones de danger (SUP 1) significatif, grave et très grave, liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

Par ailleurs, sur le secteur des Touches, l'Unité de Traitement des Résidus Urbains (UTRU) est classée en PM2 (article L515-12 du Code de l'Environnement) et fait l'objet d'une servitude jointe en annexe du PLU.

Un périmètre de risque minier (mouvement de terrain) est défini sur le site des Gandonnières .

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone UE non urbanisées de la RD 900.

- Un secteur **UEm** désigne le secteur des Montrons.
- Un secteur **UEaer** désigne la zone aéroportuaire de Laval-Entrammes.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

■ **Dans toute la zone**

- L'implantation des constructions et tout changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux qui sont admis sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus dans la zone de sécurité Z1 de la zone industrielle des Touches et dans la zone de danger SUP 1 liée à la canalisation de gaz de la Croix Bataille :**

- toutes les constructions nouvelles et l'extension de celles préexistantes.

■ **De plus, dans la zone de sécurité Z2 de la CAM dans la zone industrielle des Touches :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UE2.

■ **Dans le périmètre de la servitude liée à l'UTRU (unité de Traitement des Résidus Urbains) situé dans le secteur des Touches :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sans exception.

■ **Dans le périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

■ **Dans toute la zone HORS secteurs « Z2» et HORS périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est strictement indispensable pour assurer la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements sont autorisés. Dans ce cas, celles-ci

devront être intégrées au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architecturale homogène. La surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu, c'est-à-dire atelier ou stockage-non compris sanitaires et partie administrative (bureaux, archives…).

- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat,** de bureau ou de service, de stationnement, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **Les affouillements et exhaussements de sols,** à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **En secteur Z2 de la zone industrielle des Touches :**

Dans la zone de sécurité Z2 (distance comprise entre les périmètres de 50 et de 160 mètres et 58 et de 138 mètres) ne sont admis que les aménagements et les extensions dans la limite de 10% de l'emprise au sol préexistante des constructions à usage d'activités existants à la date d'approbation du présent document sous réserve :

- qu'ils soient indispensables au fonctionnement de ces activités
- qu'ils n'augmentent pas la vulnérabilité des biens et des personnes exposées.

■ **Dans le périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Les travaux de maintenance (changement de fenêtres, réfection de toiture).
- Les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort.
- Les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie.
- Les travaux destinés à rendre accessible les constructions aux personnes à mobilité réduite.
- Les modifications d'aspect des bâtiments existants à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'effondrement localisé.
- l'aménagement des combles, sauf s'il conduit à la création de logements supplémentaires.

En tout état de cause, ces travaux ne doivent pas conduire à une augmentation de plus de 20 m2 de surface de plancher ou d'emprise au sol.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Laval-Entrammes :

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques d'affaissement du sol :

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risques technologiques :

- Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur

le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance es de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

■ **Dans toute la zone :**

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

■ **De plus en secteur « m » (les Montrons)**

- Les accès directs aux lots depuis la RD 900 sont interdits.
- Les accès aux lots sur les voies publiques internes à la zone seront limités à certains tronçons repérés au document graphique du règlement.
- Le dimensionnement des voies internes à la zone sera adapté à la circulation des poids lourds.

■ **De plus en secteur « aer » (Zone aéroportuaire- Laval Entrammes)**

- Les accès directs nouveaux depuis la RN 162 sont interdits.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Dans toute la zone sauf secteur « m » (les Montrons)**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique :
  - Avec un retrait au moins égal à 5 mètres.
  - Le long des emprises du domaine public ferroviaire, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire.
- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.

- Pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- Les postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et les différentes constructions relatives à l'équipement et à la viabilité publique des parcs d'activités, tels que postes EDF, postes de détente GDF, armoires d'éclairage public, armoires de commande de feux de circulation, etc. sont autorisés dans la marge de recul.

■ **En secteur « m » (les Montrons)**

Le long de la RD 900, les constructions à usage d'activités doivent être implantées conformément aux dispositions du plan de zonage 1Z.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

■ La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation sur une au plus des limites séparatives peut être autorisée sous réserve que soient prévues les mesures de nature à assurer la salubrité et la sécurité des bâtiments, notamment en ce qui concerne les moyens de lutte contre l'incendie.

■ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

■ Dans toute la zone, hors AVAP, les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

■ **Dans toute la zone :**

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de la surface du terrain.
- L'emprise au sol n'excédera pas 30 % du bâtiment concerné pour les extensions d'habitation existante.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone sauf secteur « m » (les Montrons)**

- **Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP,** la hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.
- **Dans les parties de la zone hors AVAP:**
  - La hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres calculés à partir du terrain naturel avant travaux.
  - Les Constructions et Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **En secteur « m » (les Montrons)**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9m dans la limite des 75m, et de 10m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel avant travaux la plus haute de la surface du projet).

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

- **Les toitures**
  - Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par une acrotère horizontale.
  - Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.
  - Les toitures peuvent accueillir des capteurs solaires sur l'ensemble ou une partie de leur surface à la condition de répondre à un projet architectural global.
  - Les toitures végétalisées sont autorisées.

- **Les matériaux de façade**
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
  - Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
  - Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.
  - Des capteurs solaires sont autorisés à la condition de répondre à un projet architectural global.
  - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Les annexes techniques**
  - Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale

avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.

- Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment.
- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**
  - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
  - Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.
- **Les aires de stockage ou de manœuvre** doivent être dissimulées par des écrans végétaux de la vue depuis les voies publiques.
- **Gestion des eaux pluviales**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Les clôtures,** le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

■ **En secteur AVAP :**

l'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **De plus, en secteur « m » (les Montrons)**

- **Les toitures**
  - Les toitures réalisées seront des toitures dites « toitures-terrasses ». Elles comprendront une acrotère en périphérie pour masquer la pente des toits. Celui-ci ne pourra dépasser les hauteurs de 9 ou 10m selon les zones.
  - Seront autorisées les toitures à pente qui seront cachées par une acrotère.
  - Les toitures présentant un intérêt architectural significatif seront autorisées.
  - L'emploi des tôles brutes est interdit.
- **Les matériaux de façade**
  - Les bardages métalliques doivent être traités afin de masquer leur aspect brillant.
  - L'usage de la tôle brute est interdit.
  - Les peintures et les enduits doivent être de couleur neutre (voir « palette de couleurs »). Les couleurs à dominantes vives et blanches sont interdites.
- **Les aires de stockage ou de manœuvre**

Le stockage de matériel et matériaux sera interdit dans les bandes de recul, sauf si ces aires de stockage sont masquées.

- **Les clôtures**

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois elles peuvent être composées comme suit :

- **Les clôtures en façade des voies internes à la zone d'activité :**

Si une clôture est implantée, une haie bocagère (largeur 2m, hauteur 3m) sera créée. Les haies libres et haies de charmille sont autorisées. Les haies strictes de Thuya ou de Lauriers palmes sont interdites.

La clôture grillagée plastifiée sera de préférence verte ou en harmonie de couleur avec le bâtiment. Cette clôture doit être implantée à l'intérieur du terrain et d'une hauteur inférieure à 2m.

Si un portail clôt le terrain, il doit être de couleur identique à la clôture et de même hauteur que la clôture.

Ces portails seront ajourés, les portails pleins sont interdits.

- **Les clôtures en limite séparative des parcelles perpendiculairement à la RD900 :**

Elles seront constituées d'une bande végétalisée de 3m de large (1,50m de chaque côté de la limite séparative). Elles seront plantées d'une haie bocagère (implantée par l'acquéreur). Une clôture séparative peut être installée (voir palette végétale – annexe 2).

Dans le cas où le bâtiment est accolé, la haie séparative doit être implantée de chaque côté du bâtiment.

- **Les clôtures le long de la RD 900 :**

La clôture peut être implantée : un grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum de 2m.

- **Enseignes**

La signalétique devra être située sur le bâti et à l'entrée de la parcelle.

Les enseignes pourront dépasser le faîte de la façade sur laquelle elles seront apposées, sans dépasser les hauteurs de 9m ou 10m selon les zones.

Une seule enseigne sera autorisée par unité foncière, plus une sur le bâtiment.

Aucune enseigne ne sera clignotante.

■ **De plus, en secteur « aer » (Zone aéroportuaire Laval-Entrammes)**

- **La composition**

La composition, dans le respect des règles d'alignement, mettra en valeur les lignes horizontales des grands volumes, par le choix des matériaux de parement, les ouvertures, les choix de couleurs.

- **Les toitures**

Les toitures réalisées seront masquées par une acrotère. Seuls pourront en émerger des sheds, des puits de lumière ou des pentes destinées à recevoir des panneaux solaires. Dans ce cas, l'emploi des tôles brutes est interdit.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

■ **Les matériaux de façade**

Les matériaux seront choisis parmi toutes les nuances du blanc cassé au gris anthracite, à l'exclusion du blanc et du noir. L'usage de la tôle brute est interdit.

Les façades végétalisées sont autorisées.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Hôtelier	Non réglementé
2. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher
3. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher
4. Industrie, Artisanat et entrepôt	1 place par tranche de 150 m² de Surface De Plancher
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.
- Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.
- Une aire couverte ou un local dédié intégré au bâtiment pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle :-2% de la Surface De Plancher minimum. Ce pourcentage s'impose à toutes les destinations à l'exception de la destination d'entrepôt dont l'exigence est de 1% de la SDP minimum.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de Surface De Plancher ou de capacité.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **En secteur AVAP**, les espaces libres et plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP et hors secteur « m » (les Montrons)**

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins 15% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul depuis l'alignement.
- En cas d'extension des constructions existantes, la conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux (haies), et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble.

En particulier, les projets doivent contribuer à renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace situé entre la rue et les bâtiments. De plus, le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.

- Les aires de stationnement peuvent être implantées dans les marges de recul et d'isolement imposées. Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- De plus, les parcs de stationnement à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 5 véhicules, doivent faire l'objet d'une composition paysagère (plate-bande engazonnée ou plantée d'arbres, d'arbustes, buissonnants ; petites haies…)
- Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- Les plantations de haies végétales constituant ou accompagnant les clôtures doivent être composées d'essences régionales à dominante de feuillus.
- Une plantation paysagère des bassins de rétention (le cas échéant) permet une meilleure résistance à l'érosion (stabilité des berges), une qualité paysagère qualifiant le site et une maintenance aisée.
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

En secteur « m » (les Montrons).

1. Boisements et espaces verts à créer

- **Les stationnements** :

Un îlot de verdure (correspondant à une place de parking) sera aménagé pour chaque groupe de 10 places de parking. Il comprendra un arbre de haut-jet, une haie d'une hauteur de 1m et des couvre-sols (voir annexe « palette végétale »)

- **Parallèlement à la RD 900, deux espaces distincts seront aménagés** :

Un espace paysager public (de la piste cyclable à la limite public/privé), tel que :

de la limite Ouest de zone jusqu'à l'entrée principale : la piste cyclable actuelle sera bordée d'un alignement d'arbres (voir annexe « palette végétale ») et par intermittence d'une haie de charmille.

de l'entrée principale de la zone à la seconde entrée (axe Changé-Laval) : alignement d'arbres fastigiés (type Carpinus fastigiata), haie de charmille et bosquets d'arbres (type Quercus robur).

de l'entrée secondaire à la limite Est de la zone : plantations de bosquets (type Quercus palustris, Quercus robur, Tilia) sur un espace enherbé.

Un espace privé traité, tel que :

de l'entrée principale de la zone à la seconde entrée (axe Changé-Laval) : une bande enherbée de 5m obligatoire.

suite à la bande enherbée ou à l'espace paysager public, un espace sera créé : 65% maximum de voirie et d'aires de stationnement, 35% minimum d'espace paysagers.

- **Les entrées et le giratoire de l'Octroi**

Les deux entrées et le giratoire de l'Octroi devront avoir un aménagement présentant une harmonie générale. La même palette végétale devra être utilisée pour ces trois espaces (voir palette végétale).

- **Le long des voies intérieures**

L'ensemble des voies internes sera aménagé de façon quasi-identique. Côté espace rural (au Nord des voies), une coulée verte est créée. Côté zones d'activités, un alignement d'arbres (type Quercus palustris ou robur) permettra une vue sur les façades et un aménagement harmonieux sur l'ensemble de la zone (emprise 4m).

A hauteur du Parc de l'habitat, la voie longeant l'arrière des futurs bâtiments est une future zone de dépôt. Une haie bocagère (hauteur et largeur de 3m) sera créée pour permettre une intégration.

- **Le long du chemin des Montrons**

Des haies bocagères seront créées sur les talus de part et d'autre du chemin. L'emprise nécessaire est de 3m.

- **Le long du chemin du champ des Manœuvres, jusqu'au giratoire projeté**

Côté Ouest de la voie, un espace sera planté. Il se compose d'une haie bocagère (2,50m), d'une allée de 3m, d'un alignement d'arbres et d'une haie de charmille (2m), d'un talus planté (1,50m) et d'une bande enherbée (1m).

Côté Est de la voie, un espace sera planté. Il se compose, suite à la chaussée, d'une bande enherbée (1m), d'un talus planté avec fascines (1,50m) et d'un alignement d'arbres et haie de charmille (5m).

- **Les giratoires intérieurs à la zone seront plantés d'arbres et de vivaces (voir annexe « palette végétale » à privilégier)**

2. Boisements et espaces verts à conserver

En vue de la conservation du patrimoine boisé, les propriétaires sont tenus de conserver dans leur intégralité, les haies vives situées en limite de leur terrain. Les installations et les mouvements de terre complémentaires éventuels devront être réalisés de telle manière qu'aucun bouleversement ne soit sensible au niveau du système radiculaire des haies.

Si, pour des raisons accidentelles, certaines parties de ces haies venaient à disparaître, le propriétaire du terrain sur lequel cette disparition surviendrait ou le constructeur, sera tenu

de les reconstituer à ses frais avec des végétaux suffisamment développés pour rétablir la continuité de la haie.

Les haies en bordure des voies de desserte automobile ne pourront être supprimées que si le propriétaire du terrain considéré ou le constructeur présente un projet qui prévoit, à l'intérieur de son terrain, et en plus des espaces verts à établir par ailleurs, la création d'un volume végétal au moins égal à celui dont il demande la suppression.

Certaines haies seront préservées, conformément au document graphique du règlement (voir emplacement réservé). Un espace de protection de 10m, 5m de part et d'autre du tronc des arbres, sera réalisé. Ces espaces resteront en domaine public.

- **En secteur « aer » (Zone aéroportuaire Laval - Entrammes),**

En façade de la RN 162 :

Un alignement paysager fera soubassement devant l'alignement obligatoire. Cet alignement sera obtenu par des motifs répétitifs, et il pourra recevoir des voiries et stationnements entre chaque motif.

Les motifs paysagers seront des massifs comprenant au moins un arbre haute tige structurant en partie centrale, entouré par des arbustes buissonnants et par une strate herbacée ou de couvre sols.

Lorsqu'un dispositif de rétention sera prévu, il sera végétalisé, et d'autres plantations en poursuivront l'effet visuel de part et autre dudit dispositif.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes de production d'énergies devront être privilégiés.

ARTICLE UE 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation résidentielle dominante.

Le secteur 1AU désigne les parties de la zone dites « alternatives », ouvertes à l'urbanisation aux termes du présent PLU et destinées à l'accueil d'habitat, d'équipements, de commerces d'accompagnement et petites activités urbaines associées, d'espaces verts…

Pour être urbanisable et constructible, trois conditions doivent être remplies :

- une certaine importance des opérations projetées ;
- le raccordement aux équipements publics d'infrastructure existants (accès, voirie et desserte par les réseaux) ;
- un aménagement cohérent portant sur la totalité de la zone.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone AU riveraines de la rocade Est et de la route d 'Angers.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharge de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE 1AU 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

- **L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation**, à condition qu'elles ne compromettent pas et ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone et que les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
- **L'implantation ou l'extension des constructions, installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles s'inscrivent dans un lotissement, une opération groupée ou une zone d'aménagement concerté autorisés et qu'elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)**.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur;

certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et de Patrimoine (AVAP)

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
5. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.
6. La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;
- soit avec un retrait sur l'alignement ménageant une continuité des façades ou mettant en œuvre un ordonnancement architectural et urbain spécifique au quartier ou à l'opération.

■ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
  - Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes

■ **En secteur AVAP :**

Les constructions doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface du terrain.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 9 mètres pour un édifice à gabarit pavillonnaire
- 15 mètres pour les autres constructions

■ **En secteur AVAP :**

- La hauteur des constructions devra se conformer aux dispositions du titre V de l'AVAP approuvée.

■ **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévisions– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur leur terrain.

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures**
  - **Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.**
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - En toiture, les panneaux solaires seront autant que possible, encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande…).
- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés…, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.(conserver cette phrase)
- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

- Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.
  - En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Clôtures :**
  - Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon…).
  - Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.
  - Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
    - soit de maçonnerie enduite ;
    - soit de pierres apparentes ;
    - soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale ;
    - soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.
- **Projets d'architecture contemporaine**
  - Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant peuvent être autorisés dans le secteur.

- **En secteur AVAP :**
  - L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension du logement logement locatif financé par l'Etat Ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	1 place /logement non réglementé 0.5 place/logement – voir article L 123-1-13 cu
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150 m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

- Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logement(s) supplémentaire(s), pour ces seuls derniers.
- Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.
  - logements : 2.5% de la Surface de Plancher et minimum 10 m².
  - autres : 2% de la Surface de Plancher

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Au moins 40% de la surface totale du terrain doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, talus, fossés, mares, haies et des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement ou pas équipées, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation économique.

Elle comporte deux secteurs :

- **Un secteur 1AUe désigne les parties de la zone dites « alternatives »**, ouvertes à l'urbanisation aux termes du présent PLU et destinées à l'activité.

Il concerne :

- la zone d'activités de la Beucherie et des Montrons.

- **Un secteur 2AUe désigne les parties de la zone dites « bloquées »** pour lesquelles une ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après modification ou révision du PLU

Il concerne :

- le secteur INERGY, au sud de la commune.

De plus, dans le secteur 1AU sont incluses des zones de danger (SUP 1) liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation, l'extension des constructions et tout changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux qui sont admis sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

ARTICLE AUe 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

■ **Les occupations et utilisations du sol prévues sont admises sous réserve que :**

- Elles ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone,
- Les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future et que la zone soit autonome du point de vue de la gestion des eaux pluviales.
  - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est strictement indispensable pour assurer la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements sont autoriés. Dans ce cas, celles-ci devront être intégrées au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architecturale homogène. La surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu. C'est-à-dire atelier ou stockage non compris sanitaires et partie administrative (bureaux, archives…)
  - **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)**, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique.
- **Les affouillements et exhaussements de sols**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

Risques technologiques

- Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance est de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRT Gaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La constructibilité y étant bloquée, la section II du présent règlement est sans objet pour le secteur 2AUe.

ARTICLE AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
   - Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.
   - Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …
3. Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.
4. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
6. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.
7. La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

- **Concernant la zone de la Beucherie :**
  - les accès directs aux lots depuis la RD 900 sont interdits.

ARTICLE AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur

le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUe 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement** des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- **Concernant la zone de la Beucherie :**

*Le long de la RD 900, l'implantation des constructions sera conforme aux marges de recule portées sur la plan de zonage (1Z). Celles-ci sont issues du dossier Loi Barnier de la zone.

*Les aires des stockages sont autorisées en façade sur la RD 900 à condition qu'elles soient accompagnées d'un aménagement paysager.

- Avec une marge de recul au moins égale à 15 mètres par rapport aux autres routes départementales
- En retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des autres voies.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
  - Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

■ Les postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et les différentes constructions relatives à l'équipement et à la viabilité publique des parcs d'activités, tels que postes EDF, postes de détente GDF, armoires d'éclairage public, armoires de commande de feux de circulation, etc. sont autorisés dans la marge de recul.

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation sur une au plus des limites séparatives peut-être autorisée sous réserve que soient prévues les mesures de nature à assurer la salubrité et la sécurité des bâtiments, notamment en ce qui concerne les moyens de lutte contre l'incendie.

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUe 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de la surface du terrain.

ARTICLE AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ La hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres.

■ **Concernant la zone de la Beucherie :**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9 m dans la limite des 75 m à compter de

l’axe de la RD 900, et 10 m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel la plus haute de la surface du projet).

■ **Concernant la zone de des Montrons :**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9 m dans la limite des 75 m et de 10 m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel la plus haute de la surface du projet).

■ **Pour les CINASPIC**

La hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

- **Les toitures**
  - Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par une acrotère horizontale.
  - Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.

Concernant la zone de la Beucherie :

L'emploi des tôles brutes et galvanisées est interdit.

Toutes les toitures devront être masquées par des acrotères.

- **Les matériaux de façade**
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
  - Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
  - Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.

Concernant la zone de la Beucherie :

Les bardages métalliques doivent être traités afin de masquer leur aspect brillant.

L'usage de la tôle brute et galvanisée et interdit.

Les peintures et enduits doivent être de couleur neutre. Les couleurs doivent s'inspirer de la palette (voir annexe 1). Les couleurs à dominantes vives et blanches sont interdites

- **Les annexes techniques**
  - Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.
  - Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment.

- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**
  - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
  - Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Les aires de stockage ou de manœuvre** doivent être dissimulées par des écrans végétaux de la vue depuis les voies publiques.

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Les clôtures**, le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

Concernant la zone de la Beucherie :

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois elles peuvent être composées comme suit :

- Les clôtures en façade des voies internes à la zone d'activité :

Si une clôture est implantée, une haie bocagère (largeur 2 m, hauteur 3 m) sera créée. Les haies libres et haies de charmille sont autorisées. Les haies strictes de Thuya ou de lauriers palmes sont interdites.

La clôture grillagée plastifiée sera de préférence verte ou en harmonie de couleur avec le bâtiment.

Cette clôture doit être implantée à l'intérieur du terrain et d'une hauteur inférieure à 2 m.

Si un portail clôt le terrain, il doit être de couleur identique à la clôture et de même hauteur que la clôture.

Ces portails seront ajourés, les portails pleins sont interdits.

- Les clôtures en limite séparative des parcelles perpendiculairement à la RD 900 :

Elles seront constituées d'une bande végétalisée de 3 m de large (1,50 m de chaque côté de la limite séparative). Elles seront plantées d'une haie bocagère (implantée par l'acquéreur). Une clôture séparative peut-être installée.

Voir palette végétale en annexe 2.

- Les clôtures le long de la RD 900 :

Une clôture peut-être implantée : un grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum 2 m.

ARTICLE AUe 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Hôtelier	Non réglementé
2. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150 m² de Surface De Plancher supplémentaire.
3. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
4. Industries, Artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.

- Une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SDP minimum. Ce pourcentage s'impose à toutes les destinations à l'exception de la destination d'entrepôt dont l'exigence est de 0,5 % de la SDP minimum. Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher.

ARTICLE AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins :
  - 25% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul imposée sur l'alignement.

■ **Concernant la zone de la Beucherie:**

- **Parallèlement à la RD 900, deux espaces distincts seront aménagés :**
  - un espace paysager public avec la piste cyclable actuelle, un alignement d'arbres de haut-jet discontinu, la haie bocagère existante.
  - un espace privé traité, tel que, du Sud vers le Nord :
    une bande enherbée obligatoire de 7 m de largeur,
    une bande obligatoire de 7 m de largeur, comprenant au moins 35 % d'espaces verts et 65 % maximum de stationnement et voirie.

- **L'entrée par le giratoire de la Dahinière :**
  - un vaste espace enherbé et planté de quelques arbres bocagers permettront une insertion de la zone et une bonne transition avec l'espace rural.

- **Le long de la voie intérieure principale :**

Côté zone d'activités, un alignement d'arbres et une haie de charmille basse permettra une vue sur les façades des entreprises.

- **Le long des autres voies intérieures :**

L'aménagement pourra s'appuyer sur des alignements d'arbres, des bandes engazonnées et des massifs arbustifs. Les espèces seront d'origine régionale et pourront s'inspirer de la palette végétale du présent document.

- **Les aires de stationnements :**

Les aires de stationnement devront être paysagées.

- **Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre** doivent être intégrées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.

De manière générale, les nouveaux aménagements projetés de voirie et constructions devront :

- s'inspirer de l'aménagement proposé

- préserver les éléments végétaux existants
- conforter la végétalisation des limites parcellaires et des façades
- utiliser les essences d'origine locale pour les plantations nouvelles.

- **Le traitement des eaux pluviales des espaces libres** devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE AUe 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

ARTICLE AUe 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (Article R 123-7 du code de l'urbanisme).

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone A riveraines de la route de Saint Nazaire et de la rocade Est.

Un secteur "Ap" désigne une zone agricole dans laquelle la construction de bâtiments agricoles est limitée. Sont concernées les sites des exploitations agricoles de la Brochardière et de la Tangourderie à proximités desquelles des habitations de tiers sont présentes.

STECAL, SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE

La zone A comprend 1 STECAL, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée :

Agp : secteur de l'aire de grand passage des gens du voyage.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des conditions énoncées ci-dessous :

ARTICLE A 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

■ **Dans tout le secteur A hors Ap et STECAL :**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

■ **Dans le secteur Ap :**

Les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole existantes.

■ **Dans tout le secteur A et Ap (hors STECAL) :**

1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages**.**

2) L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation, à condition d'être nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes:

- d'être indispensables pour une surveillance permanente du site.

- d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation et 95 mètres des bâtiments d'élevage, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

- de ne réaliser qu'un seul logement supplémentaire maximum par site d'exploitation, et seulement si l'exploitation comporte plusieurs associés.

3) Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

4) Les constructions nouvelles ou extensions des constructions a usage d'activité commerciale accessoire à l'exploitation agricole de transformation et / ou de commercialisation de produits agricoles issus de l'exploitation agricole (local de vente, atelier de transformation…).

5) L'extension des bâtiments d'habitation dès lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- que l'extension soit à simple rez-de-chaussée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti existant et sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance entre cette construction et un bâtiment agricole en activité situé à moins de 150 mètres et sous réserve que la construction existante présente des qualités architecturales et patrimoniales avérées (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle…).

■ **Dans le STECAL Agp : (aire de grand passage) :**

L'activité suivante est autorisée :

Les bâtiments nécessaires à l'accueil des gens du voyage: bâtiments ou édicules destinés à des installations sanitaires.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

AVAP

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit

par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :**
- **Dans toute la zone :**

- Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des emprises des voies privées ouvertes à la circulation publique :
- Le long de la route de Saint-Nazaire et de la rocade Est, la marge de recul est au moins égale à 75 mètres, sauf constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole et réseaux d'intérêt public.
- Autres voies :
  - Avec une marge de recul de 5 mètres au moins.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant
  - Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
    - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
    - pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- **De plus, en secteur AVAP, notamment pour les Isolations Thermiques par l'Extérieur :**

L'implantation devra se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

- **Dans le STECAL, Agp (aire de grand passage) :**

- L'implantation autorisée est la suivante: conforme à l'article A6.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

- **Pour les constructions d'habitation autorisées**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins en retrait des limites séparatives.

- **Pour les autres constructions autorisées**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Cette distance d'implantation doit être en retrait avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé

■ **Concernant l'extension des bâtiments d'habitation,** celle-ci n'excédera pas 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.

■ **Dans le STECAL, Agp** : (aire de grand passage) :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Pour les constructions à usage d'habitation autorisées**, la hauteur totale ne doit pas excéder 9 mètres.

- **Pour les extensions autorisées des bâtiments d'habitation,** la hauteur n'excédera pas le niveau d'un simple rez-de-chaussée.
- **Pour les autres constructions :** la hauteur totale ne doit pas excéder 13 mètres.

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur devra se conformer aux dispositions du titre V de l'AVAP approuvée.

■ **Dans le STECAL, Agp (aire de grand passage)**

- la hauteur autorisée est la suivante:

4 mètres au faîtage.

■ **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**
  - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.
- **Toitures :**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - **Pour les constructions à usage agricole :**
    - L'utilisation du bois est recommandée ;
    - Toiture de teinte foncée et teinte plus claire que celle de la toiture en parties verticales ;

- Ou toiture de teinte claire (gris pigeon…) et teinte plus foncée pour les murs.

– **Pour les autres constructions autorisées :**
  - l'ardoise, le zinc, l'inox prépatiné ou le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaire, les toitures végétalisées sont autorisées en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique

- **Façades :**

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Gestion des eaux pluviales**

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Clôtures :**
  – Les clôtures sur rue : leur hauteur maximale est fixée à 2,00 m. Elles sont constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) et/ou d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
  – Les murs pleins sont interdits sur rue sauf réhabilitation ou prolongement de mur existant.
  – Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type plaques/poteaux béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu environnant peuvent être autorisés dans la zone.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'aspect des constructions et les clôtures devront se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules

correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

■ **Dans toute la zone :**

Nature de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension de l'habitation	1 place/logement Non réglementé
2. CINASPIC Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SDP au moins.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone :**

- Les parcs de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

Les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- - soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;
- - soit de l'existence d'une exploitation forestière;
- - soit de leur caractère d'espaces naturels.

Une zone de sécurité Z2 d'effets irréversibles est matérialisée autour de la Coopérative agricole de la Mayenne, par un rectangle (périmètre de 160 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac).

Une zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine de traitement des eaux située rue du Vieux Saint-Louis, par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

De plus, dans le secteur N sont incluses des zones de danger (SUP 1) significatif, grave et très grave, liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone N riveraines de la route de Saint Nazaire, de la route de Fougères RD 900 , de la route de Tours, de la route d'Angers, de l'avenue Chanzy et de la rocade.

STECAL, SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme indique que le règlement peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières **des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à

l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

■ **Cette zone comprend 7 STECALS, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie): accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Nfg** (Bois Gamats) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Ncf** (Pignerie) : extension du centre de formation.
- **Net** (centre équestre Tertre): activités équestres et de loisir.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : accueil et hébergement touristique en milieu rural, abris pour animaux de moins de 30 m2.
- **Neh** (hippodrome) : activités liées à l'hippodrome.
- **Ncb** (Croix-Bataille) : réservé aux constructions à usage d'habitation. le changement de destination est interdit.

CINASPIC

L'article L 151-11 (ordonnance du 23 septembre 2016) du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC). Ces constructions sont autorisées en zone N.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- **Dans toute la zone**
  - Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Dans la zone Z2 d'effets irréversibles, matérialisée autour de la coopérative agricole de la Mayenne :**
  - Tout mode d'occupation et d'utilisation des sols.

- **De plus, à la Croix Bataille (STECAL Ncb) dans les zones de danger " SUP1 " liées à la canalisation de transport de gaz :**
  - Tout mode d'occupation et d'utilisation des sols à l'exception de celles visées à l'article N2.
  - Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance es de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R.555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

ARTICLE N 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

- **Dans toute la zone**

1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

2) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3) L'extension des bâtiments d'habitation des lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- que l'extension soit à simple rez-de-chaussée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti existant; et sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance entre cette construction et un

bâtiment agricole en activité situé à moins de 150 mètres et sous réserve que la construction existante présente des qualités architecturales et patrimoniales avérées (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle…).

4) Les abris non clos pour animaux et petits édifices nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol.

5) Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie et aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **Dans les STECAL, les activités suivantes sont autorisées :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières et équestre.
- **Nfg** (Bois Gamats) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Ncf** (Pignerie) : extension du centre de formation.
- **Net** (centre équestre Tertre): activités équestres et de loisir.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : accueil et hébergement touristique en milieu rural, abris pour animaux de moins de 30 m2.
- **Neh** (hippodrome) : activités liées à l'hippodrome.
- **Ncb** (Croix-Bataille) : réservé aux constructions à usage d'habitation. Le changement de destination est interdit. Ce secteur est concerné par une servitude lié à la présence d'une canalisation de Gaz (zone de danger SUP1 reportée au plan de zonage et de servitudes). Le maire informera GRTGaz de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans la zone concernée.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, la nature des constructions et des travaux autorisés doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la compatibilité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Risque Inondation - atlas des zones inondables

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage **(AZI),** la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du présent règlement.

Risque de mouvements de terrain (PPRn)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement soumis aux aléas de mouvements de terrains, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la compatibilité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrains approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Laval-Entrammes

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques technologiques

Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance est de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

- **Dans le STECAL Ncb (croix- Bataille)**

Tout nouvel accès est interdit sur la route d'Angers. Dans le cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots constructibles, les accès aux lots seront regroupés au moins par 2 (2X2), afin de limiter leur nombre et le découpage des haies existantes sur ces voies.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

4. Il est rappelé (Article L.111-4 du Code de l'Urbanisme) que l'administration peut refuser de délivrer le permis de construire dès lors que le projet exige une modification de la consistance d'un réseau public de distribution d'eau, d'électricité, ou d'assainissement qui, compte tenu de ses perspectives d'urbanisation et de développement, ne correspond pas aux besoins de la collectivité ou lorsque les travaux de modification du réseau ont été réalisés sans son accord.

Cette règle concerne tout particulièrement le **Stecal Ncb (Croix Bataille)**.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Dans toute la zone :**

Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des emprises des voies privées ouvertes à la circulation publique :

- En dehors des marges de recul figurant au plan de zonage, le recul minimum sera de 5 mètres au moins.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.
  - Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
    - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
    - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.(CINASPIC)

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'implantation devra se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans les STECAL, les implantations autorisées sont les suivantes :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : conforme à l'article N6.
- **Nfg** (bois Gamats) : la limite de constructibilité est le périmètre du STECAL.
- **Ncf** (Pignerie) : conforme à l'article N6.
- **Net** (centre équestre Tertre): conforme à l'article N6.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : conforme à l'article N6.
- **Neh** (hippodrome) : conforme à l'article N6.
- **Ncb** (croix- Bataille) : conforme à l'article N6. Tout nouvel accès est interdit sur la route d'Angers. Dans le cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots constructibles, les accès aux lots seront regroupés au moins par 2 (2X2) afin de limiter leur nombre et le découpage des haies existantes sur ces voies.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone y compris dans les STECAL.**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

- La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.
- Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les constructions existantes implantées en limite séparative ou avec un retrait inférieur à 5 mètres pourront faire l'objet de surélévation dans la limite des hauteurs fixées à l'article N 10.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

■ **Dans toute la zone hors STECAL :**

Non réglementé.

■ **En STECAL :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

■ **Pour le Stecal Ncb,** l'emprise au sol est limitée à 15%.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP et hors STECAL :**

La hauteur totale ne doit pas excéder 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **Dans les STECAL, les hauteurs autorisées sont les suivantes :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : 12 mètres au faîtage.
- **Nfg** (bois Gamats) : 10 mètres au faîtage.
- **Ncf** (Pignerie) : 10 mètres au faîtage.
- **Net** (centre équestre Tertre) : 12 mètres au faîtage.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : 10 mètres au faîtage.
- **Neh** (hippodrome) : hauteur non réglementée.
- **Ncb** (Croix Bataille) : 10 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **En secteur AVAP :**

L'aspect extérieur des constructions doit se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures :**

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, pour les lucarnes, aucun modèle de référence n'est imposé mais les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.

Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).

La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.

- **Matériaux et couleurs :**

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

l'ardoise, le zinc, l'inox pré-patiné ou le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaire, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique .

- **Façades :**

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique est autorisée dans des proportions mineures.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Gestion des eaux pluviales**

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Clôtures** :
  - Les clôtures sur rue : leur hauteur maximale est fixée à 2,00 m. Elles sont constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) et/ou d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
  - Les murs pleins sont interdits sur rue sauf réhabilitation ou prolongement de mur existant.
  - Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type plaques/poteaux béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu environnant peuvent être autorisés dans la zone.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'aspect extérieur et les clôtures devront se conformer aux dispositions de l'AVAP

approuvée.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- **Dans toute la zone :**

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementé
Logement locatif financé par l'État	0.5 place/logement – voir article L.123-1-13 du cu
Ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	
2. Hôtelier	Non réglementé
5. Exploitations agricoles ou forestières	Non réglementé
6. Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif	Non réglementé

NB: Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat :

- avec ou sans création de logement supplémentaire en cas de logement social ;
- sans création de logement supplémentaire dans les autres cas.

- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la surface de plancher au moins.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ En secteur AVAP :

Les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ Dans toute la zone hors AVAP :

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, développés en pleine terre, doivent représenter au moins :
  - 90% de la surface totale du terrain en N, 85 % en Ncb et 70% sur les autres stecal
  - Ces espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
    - Cette composition doit privilégier :
    - la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
    - la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sont traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destinés à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

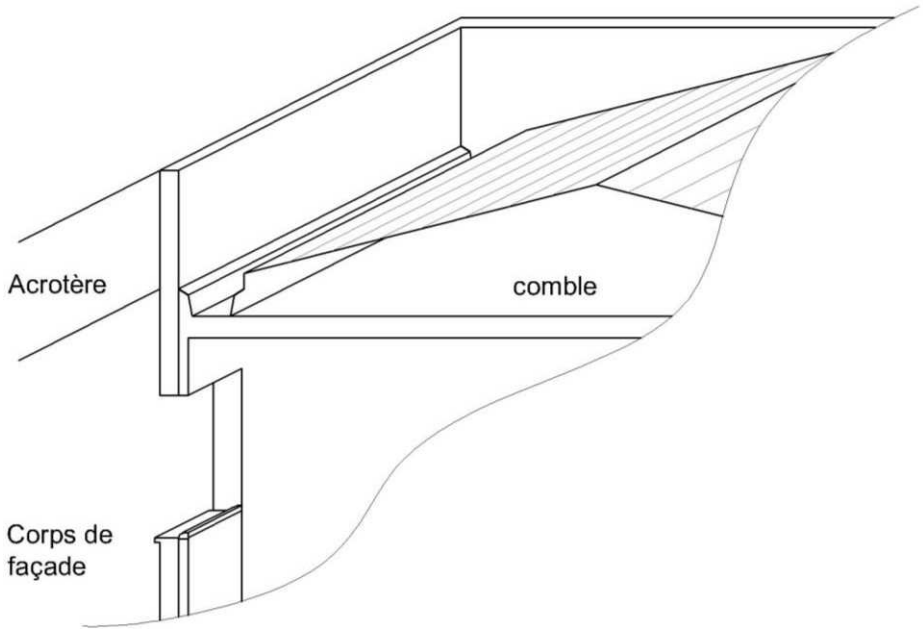
Non réglementé.

TITRE 6

ANNEXES DOCUMENTAIRES

ACROTERE

Nom qui désigne l'ouvrage (quelle que soit sa nature, son matériau et sa composition), prolongeant et terminant dans sa partie supérieure la façade d'une construction.



AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est égale ou supérieure à 100 m^2 et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc…).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire ou du propriétaire de la voie.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

ARTISANAT

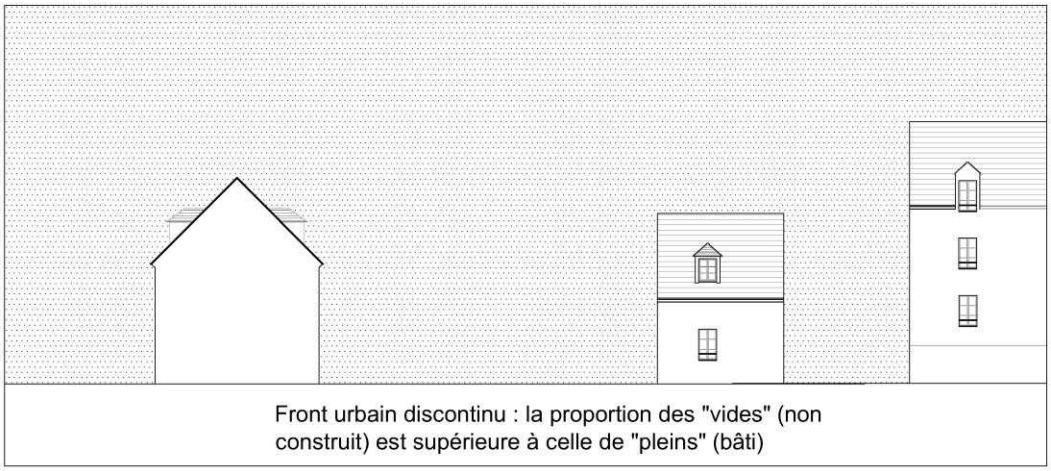
Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.

Elles sont définies notamment par le fait que :

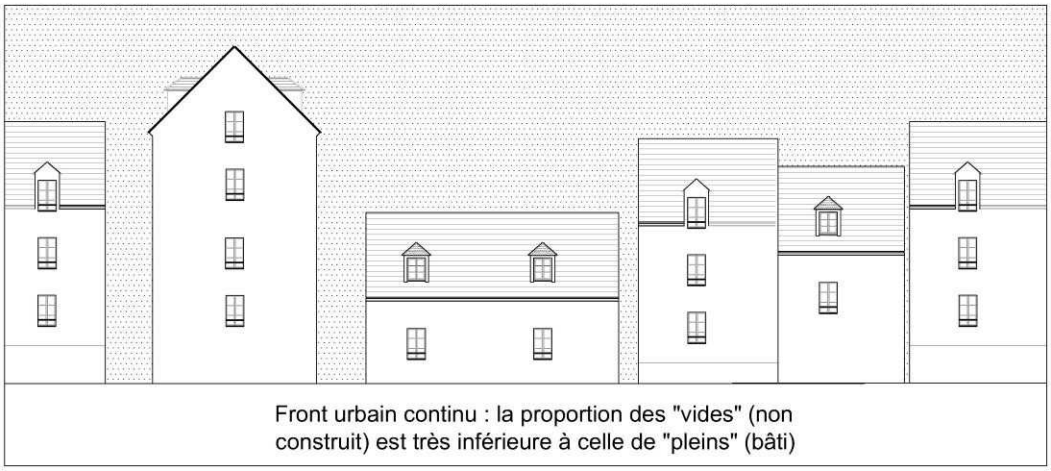
1. L'activité exercée assure une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services, et leur commercialisation.

2. L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 10. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

BATI CONTINU / DISCONTINU (SECTEUR DE..)



Front urbain discontinu : la proportion des "vides" (non construit) est supérieure à celle de "pleins" (bâti)



Front urbain continu : la proportion des "vides" (non construit) est très inférieure à celle de "pleins" (bâti)

CINASPIC

« Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

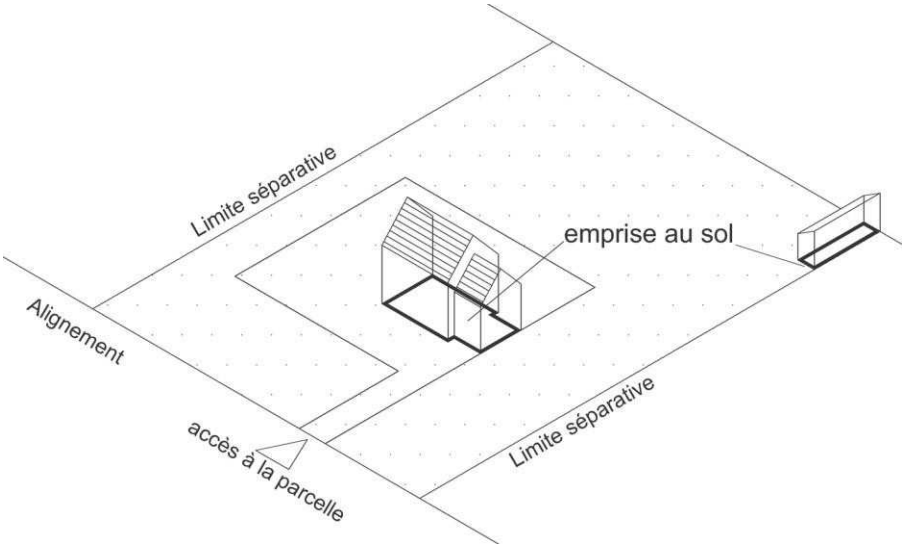
En application de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme (ordonnance N°2015-1174 du 23 septembre 2015), le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Est considérée comme construction existante, toute construction implantée légalement sur le territoire de la commune, et/ou ayant fait l'objet d'une autorisation délivrée par la collectivité, avant la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

EMPRISE AU SOL

C’est la surface de terrain que couvrent les constructions présentes sur l’unité foncière. Elle se calcule en divisant la surface au sol des constructions par la surface du terrain.



ENSEMBLE DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

ESPACE BOISE CLASSE (ART. L.130.1 DU CODE DE L’URBANISME)

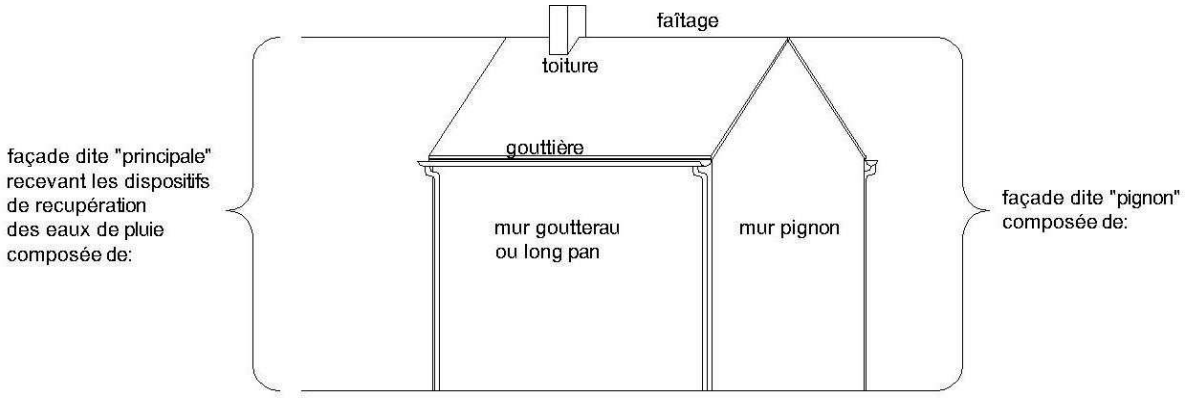
Le Plan Local d’Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.(…)

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est égale ou supérieure à 100 m2 et si sa hauteur excède 2 mètres.

FAÇADE ET PIGNON

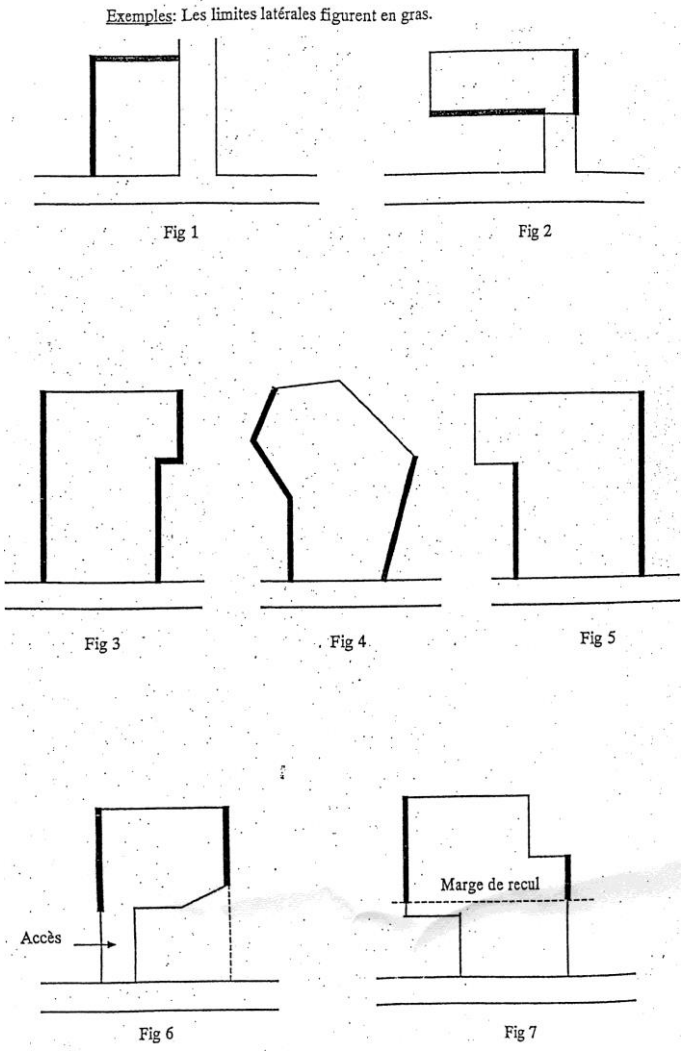
Un bâtiment est constitué par un ensemble de façades. Au titre du présent règlement, le terme de Pignon désigne une façade non surmontée par une pente de toit et non équipée de gouttière.



HEBERGEMENT DE LOISIR

Par hébergement de loisir, on comprend, au sens du présent règlement, les gîtes ruraux, chambres d'hôtes, relais équestres et les installations nécessaires à leur fonctionnement.

LIMITES SEPARATIVES



Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

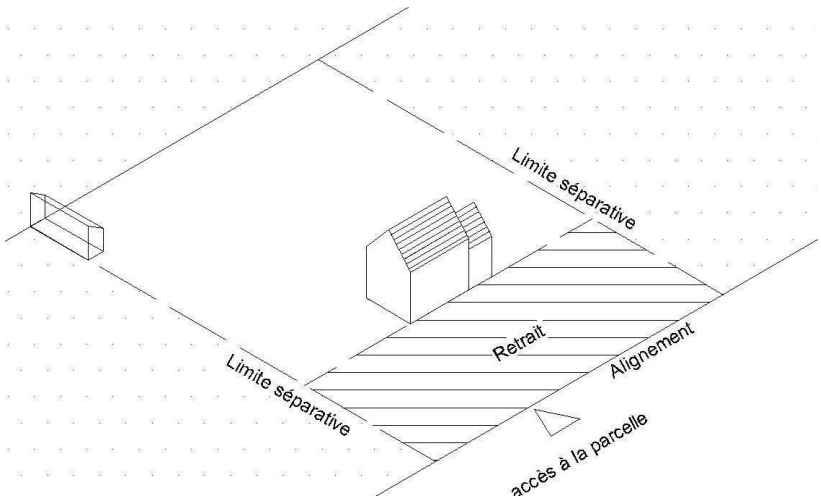
On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de parcelle, des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

Les autres limites sont considérées comme limites de fond de parcelle.

MARGE DE RECUL OU RETRAIT (SUR ALIGNEMENT)



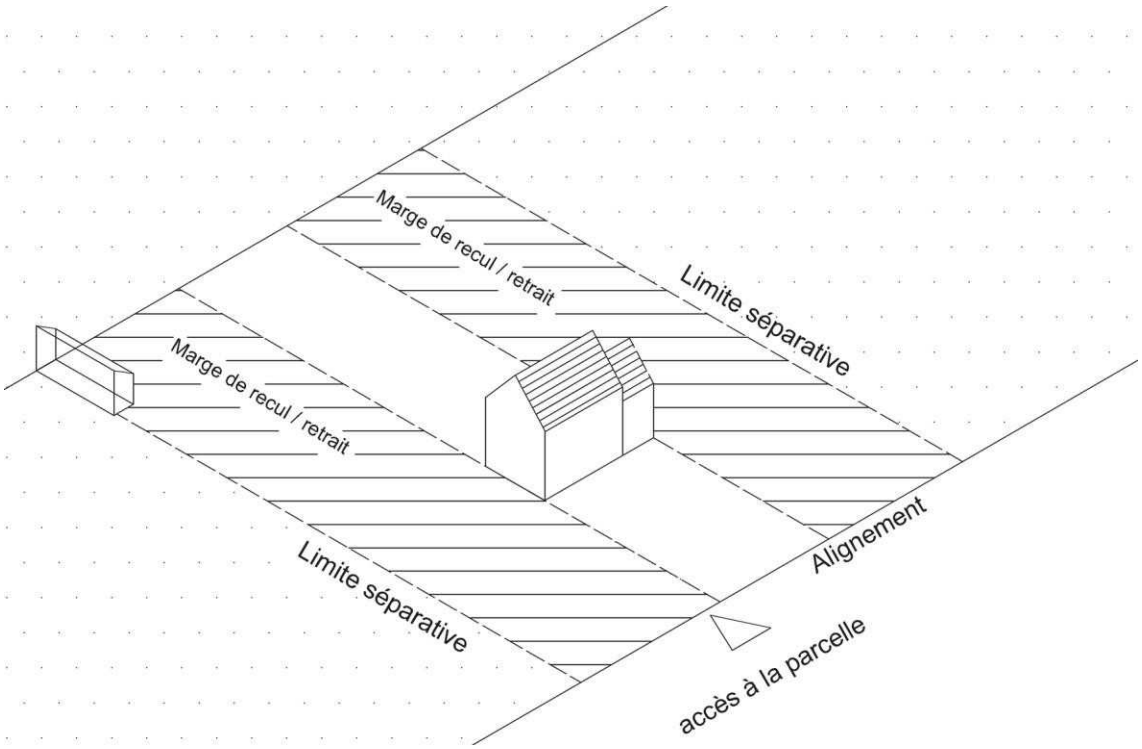
La marge de recul (ou retrait) est la distance séparant toute construction de l'alignement.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis à vis à la limite de l'alignement.

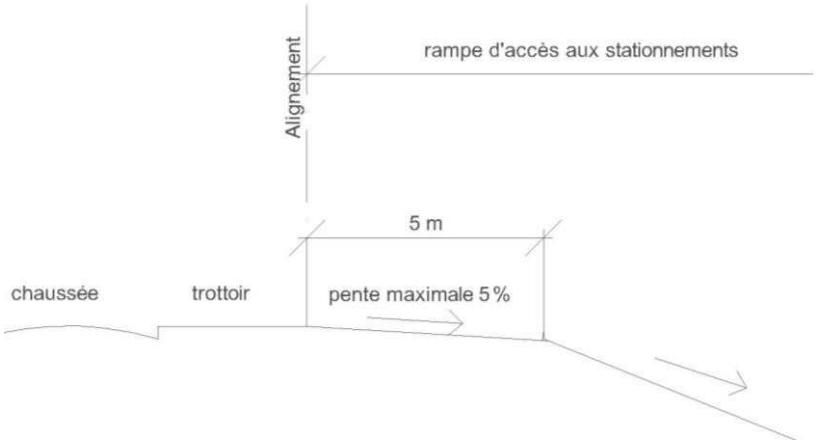
MARGE DE RECUL OU RETRAIT (SUR LIMITE SEPARATIVE)

La marge de recul ou retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis-à-vis à la limite séparative considérée.



PLACE DE STATIONNEMENT



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

PLANTATIONS

Les espèces d'arbres recommandées sont les suivantes :

Alisier terminal
Aulne glutineux ou vergne
Bouleau commun
Châtaignier
Chêne pédoncule
Chêne rouvre ou sessile
Érable champêtre
Érable sycomore
Frêne commun
Grisard
Hêtre
Marronnier
Merisier
Noyer commun
Noyer noir
Noyer hybride
Orme commun
Orme résista
Osier de vannier
Peuplier de culture
Pin de l'Évêque
Poirier sauvage
Saule blanc
Sorbier des oiseleurs
Tilleul à petites feuilles
Tremble

Les haies peuvent être composées d'au moins trois des espèces suivantes :

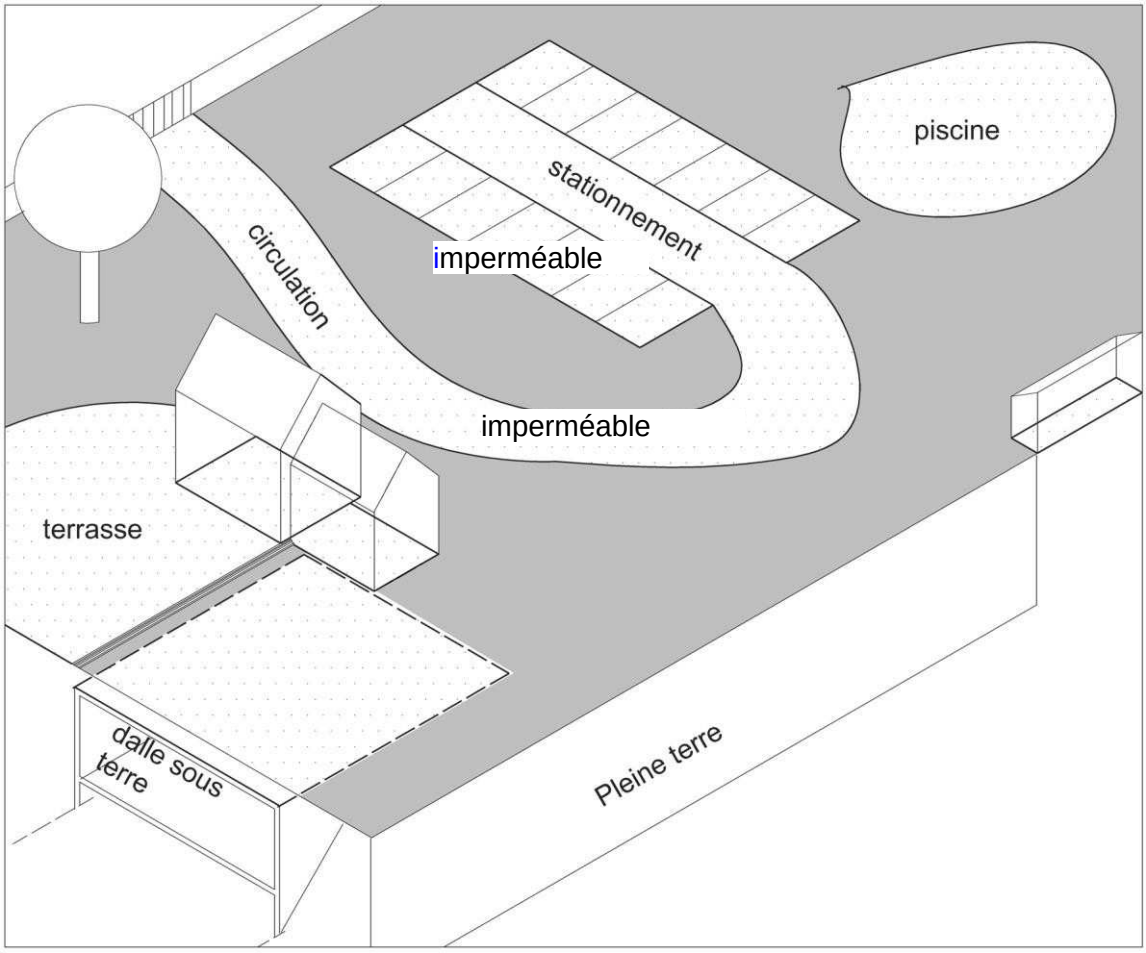
Caduques :
Aubépine
Charme commun
Cerisier, Sainte-Lucie
Cognassier commun et du Japon
Cornouiller sanguin
Érable champêtre
Frêne
Fusain d'Europe
Hêtre
Noisetier commun
Prunellier, épine noire
Prunier, mirobolant
Viorne lantan
Viorne obier

Persistants :
Buis
Berberis verts, Juliana, stenophylla
Darwinii
Cotoneaster franchetti
Eleagnus ebbingeu
Houx du Portugal
Laurier
Mahonia
Hedera hélix
Sambuscus Nigra

PLEINE –TERRE

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations…) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.



Les espaces en gris sont en pleine terre, garantissant l'infiltration des eaux.

STECAL Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, la loi ALUR permet de délimiter à titre exceptionnel et après avis de la CDPENAF, des STECAL.

Il y a lieu de se reporter à l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme: le règlement peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés /

a) des constructions;

b) des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage;

c) des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de 3 mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

a) le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)

b) les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

.

SURFACE (D'UN TERRAIN)

La surface prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.

Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies ;

- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe.

SURFACE DE PLANCHER (SDP)

Article R112-2 du code de l'urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir de l'intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN

Il convient de distinguer :

La parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Le terrain ou unité foncière

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou issues de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

ZONE NON AEDIFICANDI

Il s'agit d'une zone ne pouvant recevoir un édifice (par exemple en bordure de rue, avenue…) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)

II s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

De construction à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service

D'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de Z.A.C, apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

Des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet;

Un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone,

Des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

ANNEXE ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME

« **Art. *R. 111-1.** - Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

« Toutefois :

« **a)** Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

« **b)** Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur du patrimoine créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code. »

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

« **Art. *R. 111-2.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

« **Art. *R. 111-4.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

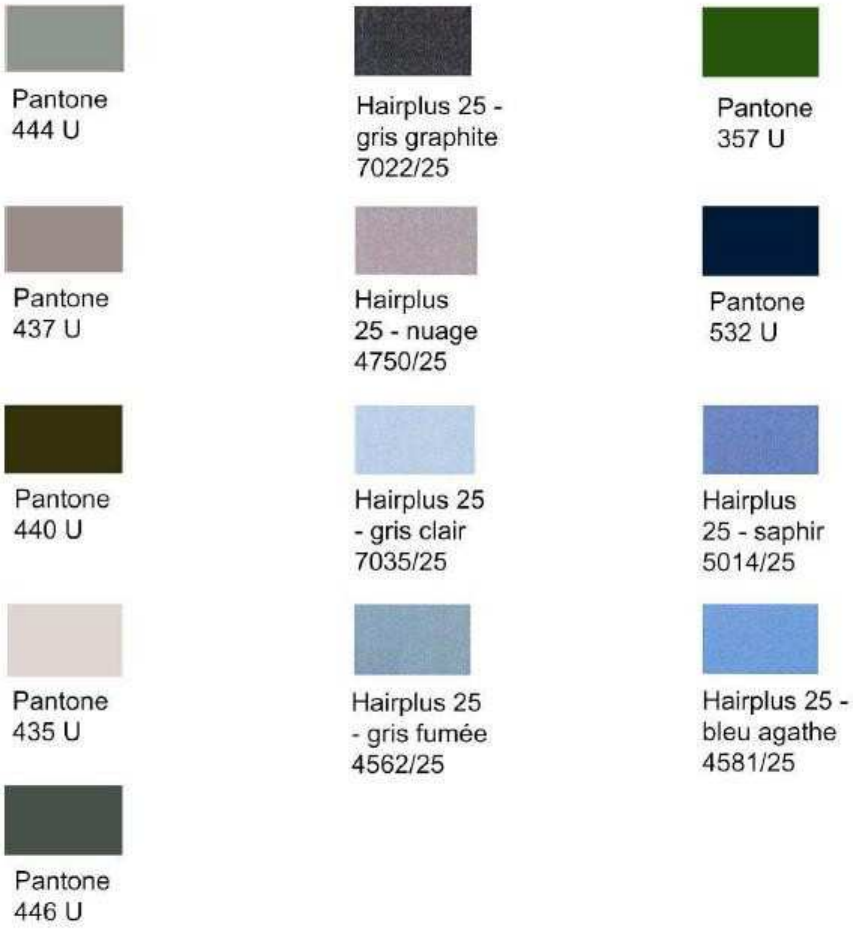
« **Art. *R. 111-15.** - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Aspect des constructions

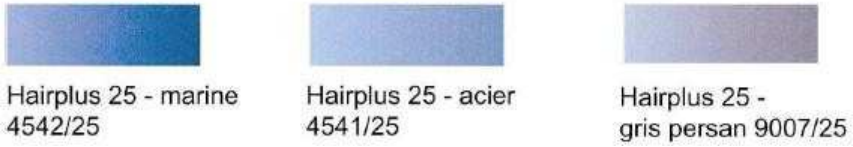
« **Art. *R. 111-21.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE 1 - Zone UEm et 1 AUe – LES MONTRONS/ LA BEUCHERIE

Présentation des couleurs pour les futurs bâtiments



Hairplus 25 - METALLISES



ANNEXE 2 - Zone UEm et 1AUe – LES MONTRONS/ LA BEUCHERIE

PALETTE VEGETALE

Liste des plantes proposées :

Les arbres	Les arbustes
- Quercus robur (Chêne pédonculé) - Quercus pallustris (Chêne des marais) - Fraxinus excelsior (Frêne) - Carpinus betulus " Fastigiata" (Charme fastigié) - Fagus sylvatica (Hêtre) - Alnus glutinosa (Aulne commun) - Corylus colurna (Noisetier de Byzance) - Salix caprea (Saule Marsault) - Salix alba (Saule blanc)	- Carpinus betulus (Charme commun) - Ligustrum vulgare 'Lodens' (Troëne) - Amelanchier canadensis (Amelanchier) - Cornus sanguinea (Cornouiller) - Corylus avellana (noisetier commun) - Rosa rugosa (Rosier rugueux) - Acer campestris (Erable champêtre) - Philadelphus White Rock (Seringat) - Salix rosmarinifolia (Saule)
Les vivaces et graminées	
- Erica x Darleyensis (Bruyère hybride) - Carex elata 'Auréa' (Carex) - Spartina pectinata 'Aurcomarginata' - Molinia arundinacea (Molinie) - Panicum virgatum (Panic)	

TITRE 7

ANNEXES PRESCRIPTIVE: PATRIMOINE PROTEGE

INTRODUCTION

La Ville de Laval est couverte par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Un recensement très précis du patrimoine a été effectué lors de la révision de la ZPPAUP en AVAP et à cette occasion le périmètre a été revu et légèrement resserré.

Dans les secteurs hors AVAP, du patrimoine bâti mais aussi paysager de valeur est présent et doit être protégé sans compromettre l'usage du lieu s'il est un lieu d'habitation ou la valeur écologique s'il s'agit du patrimoine paysager.

l'inventaire du présent document propose donc des fiches descriptives du patrimoine visé et décline une prescription à visée de préservation des éléments majeurs de ses caractéristiques architecturales, éléments de décor comme témoignage singulier d'un patrimoine valorisant pour la Ville.

Etant donné que la Ville est couverte par une AVAP, c'est la protection du patrimoine bâti qui est ici retenue.

Article L 151-19 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

LES FICHES DE REPERAGE ET LES PRESCRIPTIONS POUR PROTEGER LE PATRIMOINE BATI

Liste des fiches du patrimoine bâti :

- la Chapelle Croix-Couverte, Zone des Touches p 6
- le garage Renault-216 Rue de Bretagne p 7
- Maison de Tisserands, avenue de Chanzy p 8
- Manoir de la Chainais p 9
- Manoir de la Saucinière p 10
- Manoir des Alignés p 11
- Manoir des Pommeraies p 12
- Manoir du Pressoir salé p 13
- Manoir de Vaufleuryet ferme p 14
- 7-9 rue Jeanne d'Arc p 15
- 3 Rue Jeanne d'Arc p 16
- 22-24 Rue Jeanne d'Arc p 17
- 16-20 rue des Jardins et 41 rue des Chalets p 18

CARTE DE LOCALISATION DU PATRIMOINE RECENSE



Fiche 1 : chapelle Boulevard Léon Bollée

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	Boulevard Léon Bollée	**Chapelle de la Croix-Couverte**	**AP 126**

Historique:
Ancien oratoire devenu chapelle et qui d'après sa première appellation s'est peut-être substitué à une croix couverte d'un auvent. D'origine ancienne, ce petit sanctuaire champêtre et privé à été remanié ou reconstruit en 1788 comme l'indique la date gravée sur la clé de l'arc d'encadrement de la porte. Jusqu'à la fin des années 1950, la procession des rogations s'y rendait. Restauré dans les années 1980, il a été donné à la Ville de Laval en 2007.

Descriptif:
Petit édifice en moellon de calcaire enduit accessible par un emmarchement en pierre de schiste. Le mur pignon à deux contreforts est couronné d'un campanile de plan carré. Le dessus de la porte d'entrée est gravée d'un croissant de lune sommé d'une croix pattée. A l'intérieur, le vaisseau unique est couvert d'une fausse voûte en berceau cachant ce qui paraît être une charpente "à fermes portiques", type fréquemment mis-en-œuvre au 18e siècle. La chapelle renferme un ensemble intéressant de sculptures du 17e et 18e siècle.

Prescription :
Conservation complète de l'édifice sans adjonction possible.

Restauration des enduits, parements, couverture et boiseries dans le respect du style et des matériaux actuels de l'édifice.

Photo



Repérage cadastral



fiche 2 : garage Renault

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	216 Rue de Bretagne	**Garage Hintzy Renault**	**DE 125**

Historique:
Les constructions de garages vont se multiplier des années 30 aux années 50 à Laval pour faire face aux nouveaux besoins (ravitaillement et entretiens), générés par la multiplication des automobiles.
Cependant, pour l'essentiel, ces équipements centrés sur un simple hangar à habiller en façade ne génèrent que rarement des architectures monumentales originales.
Pour l'essentiel, le traitement se fait par façade rideau avec fronton en espalier et corniche art déco.

Par rupture avec ce modèle type, le garage du 216 rue de Bretagne, marque la volonté de s'inscrire dans une nouvelle vogue affirmant plus clairement la façade sur rue et donnant de plus une vraie place aux fonctions administratives à l'étage qui est en porte-à-faux sur colonnes comme les œuvres les plus contemporaines de Le Corbusier.

Descriptif:

Bâtiment à étage en porte-à-faux à pans coupés, portant sur deux colonnes bétons.

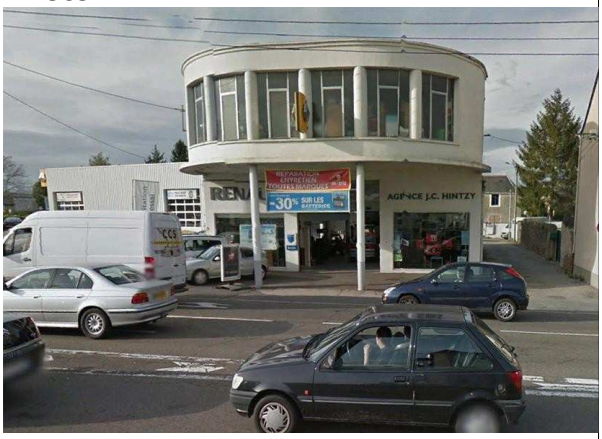
L'accès se fait par un porche sous l'étage administratif entre les colonnes.

Le décor des rares modénatures demeure art déco.

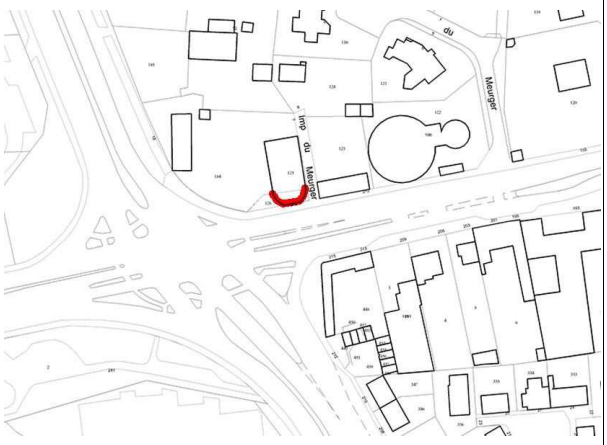
Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment de façade sur rue identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions ni modifications ou isolation extérieure. Maintien des percements à l'étage sans modification.

Photo



Repérage cadastral



Fiche 3 : maison de tisserand

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	10 avenue de Chanzy	**Maison de tisserand**	**AS 384**

Historique:

Les barres et maisons individuelles textiles apparaissent à Laval dans le premier tiers du 17ème siècle en périphérie du bourg .
Celles-ci permettent de loger et surtout de contrôler le personnel chargé de tisser les toiles de Laval.

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se composent d'une cave, de l'ouvroir qui accueille l'artisan tisseur et son métier pour un travail long, effectué dans l'humidité afin de préserver la fibre de lin.

A l'étage, desservie par un escalier, se situe la pièce chaude de vie qui accueille la totalité de la famille de l'artisan.

Les percements sont peu nombreux (fenêtre parfois unique, porte d'accès à l'étage et à la cave) et le décor est très sobre.

Prescriptions :

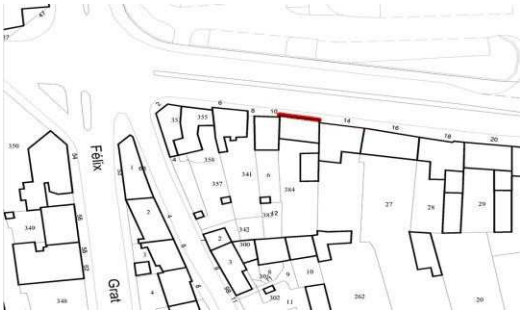
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat sans adjonction de dispositif extérieur d'isolation

Extensions et modifications possibles sur cour ou jardin

Photo



Repérage cadastral



Fiche 4 : Manoir de la Chainais

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	La Chainais	**Manoir de la Chainais**	**BN 322**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir de la Chainais, construit au 16ème siècle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique.

Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral



Fiche 5 : Manoir de la Saucinière

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	55 rue du boulevard du 8 mai 1945	**Manoir de la Saucinière**	**DI 265**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.
Dans ce cadre, le manoir de la Saucinière, construit au XVI ème siécle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis double dans l'alignement, avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique.

Lucarnes à l'étage subsistantes de style renaissance.

Prescriptions : Maintien de l'intégrité du bâtiment identifiée en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16 ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 6 : Manoir des Alignés

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	50 Rue des Alignés	**manoir du grand Aligné**	**DP 54**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI ^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.
Dans ce cadre, le manoir du grand Aligné apparaît prototypique. Construit par la famille Hatry celui-ci est doté d'un premier logis et d'une tour originale car polygonale à la base mais dotée d'un pavillon sur plan carré en encorbellement orné au sommet.
Ce premier ensemble est complété en 1686 par un grand logis œuvre de François Laigneau qui sera entièrement détruit en 1944.

Descriptif: Bâtiment de logis en moellon de calcaire avec encadrement des baies en pierre de taille de granite et calcaire. Grande tourelle avec escalier monumental en vis à plan polygonal et carré au sommet avec ornement sur les culots de l'encorbellement. Partie d'enceinte conservée

Prescriptions : Maintien de l'intégrité du bâtiment d'origine restant façade Est identifié en rouge sur le repérage cadastral. Extension et modifications possibles des toitures et autres façades dans le respect du bâti d'origine. Les adjonctions sur façade ou l'isolation par l'extérieur ne sont pas autorisés. L'extension sur façade Sud est autorisé ainsi que le percement
de portes ou fenêtres sur les façades Nord et Ouest dans l'esprit du bâti 16e. la grange et le hangar ne sont pas concernés par ces mesures de conservation.
photo du bâtiment avant bombardement :





Photo





Repérage cadastral et périmètre protégé

Fiche 7 : Manoir-bâtisse des Pommeraies

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	Rue impasse du dépôt (32- 34)	**Manoir-bâtisse des Pommeraies**	**AN 97**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir des Pommeraies, construit au 16ème siècle apparaît comme le prototype de cette construction de petite taille marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Bâtiment à un étage carré avec toit en pavillon avec tourelle à toiture en croupe ronde

Les murs sont en moellon de pierre et enduit. La couverture est contemporaine en ardoise et des ouvertures ont été modifiées au XX ^{ème} siècle.

Prescriptions :

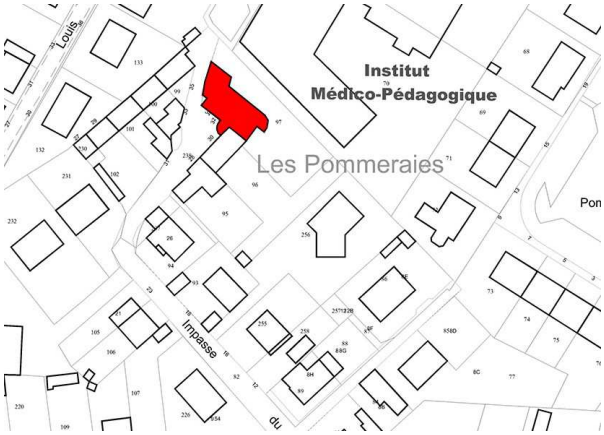
Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 8 : Manoir du Pressoir salé

N°au plan	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
1	**58 rue du pressoir Salé**	**Manoir du pressoir salé**	**AR 207**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir d'un pressoir Salé, construit au XVI^{ème} siècle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis double en alignement, avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit polygonal.

Lucarnes à l'étage subsistantes de style renaissance.

Prescriptions :

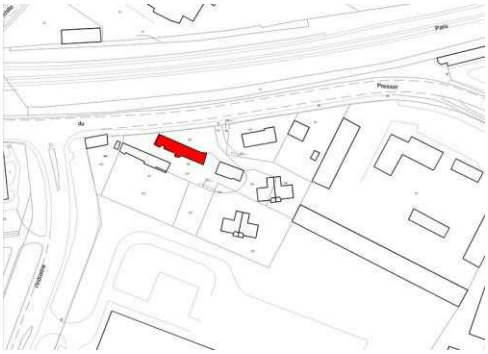
Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 9 : Manoir et ferme de Vaufleury

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	61 chemin de Vaufleury	**Manoir et ferme de Vaufleury**	**AM 424**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales:les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui par sa prestance rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir de Vaufleury construit au XVI ème siècle apparaît comme le prototype de cette constructions marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis en moellon de calcaire et granite enduit complété par un logis 19ème rectangulaire en moellon enduit et appareil de tuffeau pour les encadrements et pour les ornements de corniche. Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique. Restauration récente de l'ensemble dans les règles de l'art

Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16e siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 10 : , 7-9 rue Jeanne d'arc

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	7-9 Rue Jeanne d'Arc	**Maisons années 1910-1930**	**AL 194-197**

Historique:

A partir du milieu du XIXeme siècle, le développement de la ville et l'apparition d'une classe moyenne et supérieure urbaine conduit à la mise en place de nouvelles typologies d'habitations. Admirateurs d'un passé idéalisé comme de matériaux modernes (la brique), ces nouvelles élites favorisent l'émergence de constructions réalisées à partir de deux styles dominants.
Le premier privilégie la référence au passé (médiéval ou Louis XIII) ou la brique joue un rôle majeur tout en maintenant un décor sculpté en encadrement.
Le second, privilégie la sobriété et utilise la brique en entourage de baies notamment que ce soit dans un style classique ou de plus en plus proche de l'art nouveau

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se caractérisent par un volume bâti rectangulaire . Le tout est surmonté soit d'une toiture simple à deux pans. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant et jambages en brique dans un esprit proche de l'art déco.

Plus spécifiquement encore, la création de deux maisons jumelles renforce encore l'originalité de cet ensemble conçu de manière complémentaire et symétrique.

Prescriptions :

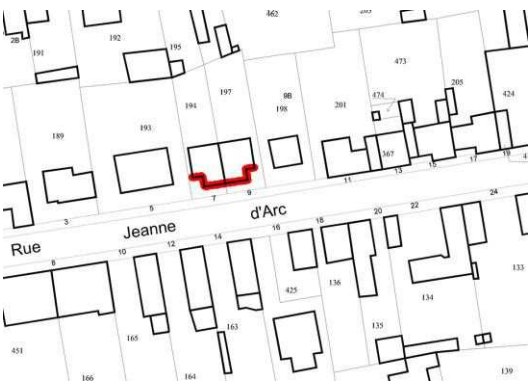
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décors en façades sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux) et de la clôture (piliers de briques notamment)

Extensions et modifications possibles en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 11 : maisons années 1910-1930- 3 rue Jeanne d'Arc

-	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	3 Rue Jeanne d'Arc	**Maisons années 1910-1930**	**AL 189**

Historique:

En lien avec le développement de l'industrie textile, se développe sur les hauteurs des Pommeraies, un habitat populaire de qualité souvent patronné par l'élite dominant l'industrie textile. Ces constructions et leur jardin permettent d'accueillir et stabiliser une main-d'œuvre rare qui est tentée sinon de quitter la ville. Le jardin permet de procurer une alimentation complémentaire et d'éviter la tentation des réunions dans les débits de boissons. Cet habitat se regroupe sur les pentes en surplomb des usines de Bootz.

Descriptif:

De caractère simple, cette maison se caractérise par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble avec lucarne. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant et des jambages en brique.

Prescriptions :

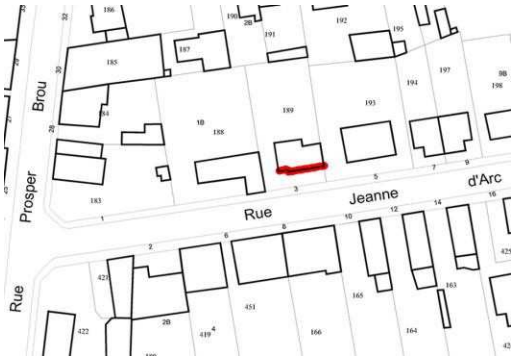
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques) ainsi que la clôture métallique et les piliers.

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 12: 22-24 Rue Jeanne d'Arc maison de maîtres 1860-1910,

-	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	22-24 Rue Jeanne d'Arc	**maison de maîtres 1860-1910,**	**133-134**

Historique:

A partir du milieu du XIXème siècle, le développement de la ville et l'apparition d'une classe moyenne et supérieure urbaine conduit à la mise en place de nouvelles typologies d'habitations. Admirateurs d'un passé idéalisé comme de matériaux modernes (la brique), ces nouvelles élites favorisent l'émergence de constructions réalisées à partir de deux styles dominants.
Le premier privilégie la référence au passé (médiéval ou Louis XIII) ou la brique joue un rôle majeur tout en maintenant un décor sculpté en encadrement.
Le second, privilégie la sobriété et utilise la brique en entourage de baies notamment que ce soit dans un style classique ou de plus en plus proche de l'art nouveau

Descriptif:

Ces maisons destinées à des personnes plus fortunées que la moyenne dans le quartier se caractérisent par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble. La façade est articulée autour d'une travée centrale surmontée d'un fronton .Celle-ci est marquée par un appareillage de brique et une ligne de faîtage en terre cuite de qualité.
Les façades affichent un décor simple mais soigné : lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau et jambages en brique et tuffeau.

Prescriptions :

Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques).

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 13: rue des Jardins et rue des Chalets

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	20, 18, 16, Rue des jardins 41 rue des Chalets	**Maison années 1910 -1930**	**AL 58,59,60, 231**

Historique:

En lien avec le développement de l'industrie textile, se développe sur les hauteurs des Pommeraies, un habitat populaire de qualité souvent patronné par l'élite dominant l'industrie textile. Ces constructions et leur jardin permettent d'accueillir et stabiliser une main-d'œuvre rare qui est tentée sinon de quitter la ville. Le jardin permet de procurer une alimentation complémentaire et d'éviter la tentation des réunions dans les débits de boissons. Cet habitat se regroupe sur les pentes en surplomb des usines de Bootz.

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se caractérisent par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble et d'une toiture à croupe retroussée. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant se différenciant des jambages en brique.

Prescriptions :

Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques).

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



PLU

Ville de LAVAL

Modification simplifiée n°2

Pièces modifiées - Règlement

PLU APPROUVE LE 23 MAI 2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE 19 JUIN 2017

MISE EN COMPATIBILITE N°1 VIA DECLARATION DE PROJET APPROUVEE LE 18 SEPTEMBRE 2017



LAVAL AGGLOMERATION
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DU CADRE DE VIE - DIRECTION DE L'URBANISME
HOTEL COMMUNAUTAIRE – 1, PLACE DU GENERAL FERRIE – CS 60809 – 53008 LAVAL CEDEX

ARCHITECTURE ACTION
31 rue de Terre Neuve 75020 Paris
tél : 01 40 24 13 81
www.architectureaction.com

INDDIGO
4 avenue Millet 44000 NANTES
tél : 02 40 48 99 99
www.inddigo.com

FUTURBAIN
5 rue de Savoie 75006 PARIS
tél : 06 88 72 95 94
www.futurbain.com

SCE
5, avenue A-L Cauchy 44307 NANTES
tél : 02 40 68 51 55
www.SCE.fr

REPERAGE URBAIN
210 Rue Saint-Maur, 75010 PARIS
tél : 01 77 12 32 99
www.reperageurbain.com

MOSBACH PAYSAGISTES
81 rue des poissonniers 75018 PARIS
tél : 01 53 38 49 99
www.mosbach.fr

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7

Dispositions applicables à la zone UA 8
Dispositions applicables à la zone UB 17
Dispositions applicables à la zone UC 32
Dispositions applicables à la zone UD 45
Dispositions applicables à la zone UE 55

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 71

Dispositions applicables à la zone 1 AU 72
Dispositions applicables à la zone AUe 83

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 96

Dispositions applicables à la zone A..... 97

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE..... 108

Dispositions applicables à la zone N..... 109

TITRE 6 : ANNEXES DOCUMENTAIRES..... 124

TITRE 7: ANNEXES PRESCRIPTIVES 142

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce Règlement est établi conformément à l'article R. 123-21 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 30 mars 2015.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Laval.

ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles du plan local d'urbanisme sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme. Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles, R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 (les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). Le texte de ces articles est rappelé en annexe du règlement.

2) L'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme dispose que lorsque l'établissement d'un projet de PLU est prescrit, ou lorsque sa révision a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas le sursis ne peut excéder 2 ans.

3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

En particulier, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au PLU.

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les législations et réglementations concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ; les règlements sanitaires départemental et communal le cas échéant ainsi que le code de la voirie.

4) La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) n° 2000.1208 du 13 décembre 2000, la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 et la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 ont modifié l'article L.123.1 qui fixe le contenu d'un PLU.

5) La participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics et propres est régie par les articles L.332.6 à L.332.16 et L.332.28 à L.332.30 du Code de l'Urbanisme ; en particulier :

La participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles permettant l'implantation de nouvelles constructions : articles L.332.11, L.332.11.2 et L.332.11.3. du Code de l'Urbanisme.

Le respect des dispositions générées par la loi du 30 mai 1997, complétée par l'Arrêté du 26 mai 1997, relative aux droits de passage sur le domaine public routier et aux servitudes prévues par les articles L.47 et L.48 du Code des Postes et Télécommunications.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMPLACEMENTS RESERVES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle et forestière (N).

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UB...). Certaines zones comprennent des sous-secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a ; r ...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.
- La zone agricole à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre IV.
- La zone naturelle à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre V.

Dans **les emplacements réservés**, sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 du code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le PLU est opposable au tiers il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au PLU figurent à l'annexe "Emplacements Réservés" au présent dossier avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En cas de sinistre la reconstruction, dans la même emprise, d'une surface de plancher équivalente, sera autorisée sur tout terrain, sauf application d'une disposition d'emplacements réservés ou d'alignement, qu'elle respecte ou non, les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de zone, à condition que la demande de permis de construire soit déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine centrale de la commune qui regroupe les quartiers anciens, de part et d'autre de la Mayenne.

La confortation de l'animation de centre ville à vocations multiples (habitats, équipements, commerces, services…) et la valorisation des paysages urbains historiques – sans exclure ponctuellement leur renouvellement contemporain - sont recherchées.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE UA 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif**.
- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est couverte par une AVAP. Les constructions et les aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque de glissement de terrain

Risque de glissement de terrain d'après l'étude réalisée en 1993 sur la falaise de la rue Félix Faure : la zone concernée est classée *non aedificandi* sur le document graphique du règlement.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :**

L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade, sauf pour la partie en attique.

- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :

Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,

Pour préserver un mur ou lorsque le projet prévoit un mur sur rue surmonté ou non d'une grille et que ce mur assure une continuité visuelle en rez-de-chaussée de l'alignement.

A l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe un immeuble à l'alignement ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.

- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement sont exigées :

Pour aménager un jardin privatif sur rue, la construction est interdite sur ces espaces **sur une profondeur minimale de 4 mètres**. Les parcelles identifiées sont repérées dans le document graphique de l'AVAP.

En cas de retrait, un mur de clôture maçonné implanté à l'alignement pourra être imposé.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives avec une accroche minimale de 5 mètres.
- Dans tous les cas, l'implantation en limite de fond de parcelle est autorisée.
- Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative (limites latérales et limites de fond de parcelle), la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Nonobstant, les dispositions ci-dessus, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la (les) limite(s) séparative(s).
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	Non réglementé
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	Non réglementé
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux, et ceux recevant du public, un local pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible,

un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

- logements : 2.5% de la Surface De Plancher et minimum 10 m²
- autres : 2% de la Surface De Plancher

■ En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

■ Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UA 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

C’est la zone urbaine péri centrale qui prolonge les quartiers anciens.

L’amélioration de ses qualités urbaines (mixité, paysages bâtis renouvelés…) est recherchée par une meilleure utilisation des disponibilités foncières existantes.

Un secteur UBf désigne le Quartier Ferrié. Le quartier Ferrié fait, pour partie, l’objet d’une ZAC.

Un secteur UBg désigne le quartier de la Gare. Le quartier de la gare fait l’objet d’une ZAC.

Dans le secteur UB est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint Louis.

Zone de sécurité "S" d'effets irréversibles matérialisée par un cercle (périmètre de 254 mètres autour de la canalisation incriminée).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel et exclusif d'entrepôt.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

■ **De plus, dans la zone UB, hors secteurs UBf et UBg**

- L'implantation des constructions à usage agricole.

■ **De plus, dans le secteur UBg**

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.

■ **De plus, dans la zone de sécurité "S" :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UB2.

ARTICLE UB 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

■ **Dans toute la zone :**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).**

- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **De plus, dans la zone UB, hors secteurs UBf et UBg**

- L'extension des constructions à usage agricole liées et nécessaires aux activités agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLU.

■ **De plus, dans le secteur UBf**

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole, à condition que ces activités soient compatibles avec l'usage et la vocation du secteur UBf.

■ **En secteur "S" (Zone de sécurité) :**

Dans la zone de sécurité "S" (périmètre de 254 m) ne sont admis que les **aménagements et extensions des constructions existantes.**

PROTECTIONS – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risques d'affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risques technologiques

Dans le secteur UB (Plan 1Z et 2Z) est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint-Louis. La Zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

Les débits de fuite seront limités à 3l/s/ha pour une pluie trentennale **en secteur " UBf"** et à 3l/s/ha pour une pluie décennale **en secteur "UBg".**

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernés par la demande d'autorisation d'urbanisme, et non pour la seule superficie imperméabilisée.

Dans le cas d'une mise en œuvre partielle de techniques alternatives par infiltration ou recyclage visant la limitation des rejets, les surfaces imperméabilisées ainsi prises en charge ne seront pas déduites de la superficie totale du projet, pour le calcul du débit rejeté au réseau public.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ **Dans toute la zone, hors secteurs UBf et UBg et hors AVAP :**

- Sauf en présence d'une marge de reculement portée au document graphique du règlement, la majeure partie de la façade doit être implantée à l'alignement : les décrochés peuvent être autorisés sous réserve de participer à la bonne intégration architecturale du projet dans son environnement.
- Une implantation en retrait de l'alignement est admise dans les cas suivants :
  - lorsque la construction assure une implantation cohérente avec les constructions voisines existantes.
  - en cas d'extension d'une construction existante déjà en retrait.
  - à l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou en retrait ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.
  - le long du domaine public ferroviaire.
  - pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

■ **En secteur UBf et UBg :**

- les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'1m minimum par rapport à l'alignement.
- Cependant, les annexes à l'habitation devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

■ **Cas particulier de la RD900**

- Dans tous les cas, le long de la RD 900, les constructions doivent être implantées en dehors de la marge de recul « Loi Barnier » portée au document graphique du règlement. Pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne » la marge de recul issue du dossier de dérogation Loi Barnier est portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900. Les constructions devront donc observer un recul de 20 m minimum par rapport à l'axe de la RD 900. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations et aménagements liés à la voirie (bassin, voie) et aux réseaux.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite en saillie du domaine public au rez-de-chaussée.

■ **En secteur AVAP : voir règlement de l'AVAP**

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone, hors secteurs UBf et UBg :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **Dans les secteurs UBf et UBg :**

- Les constructions, y compris les annexes à l'habitation, peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 1 mètre.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

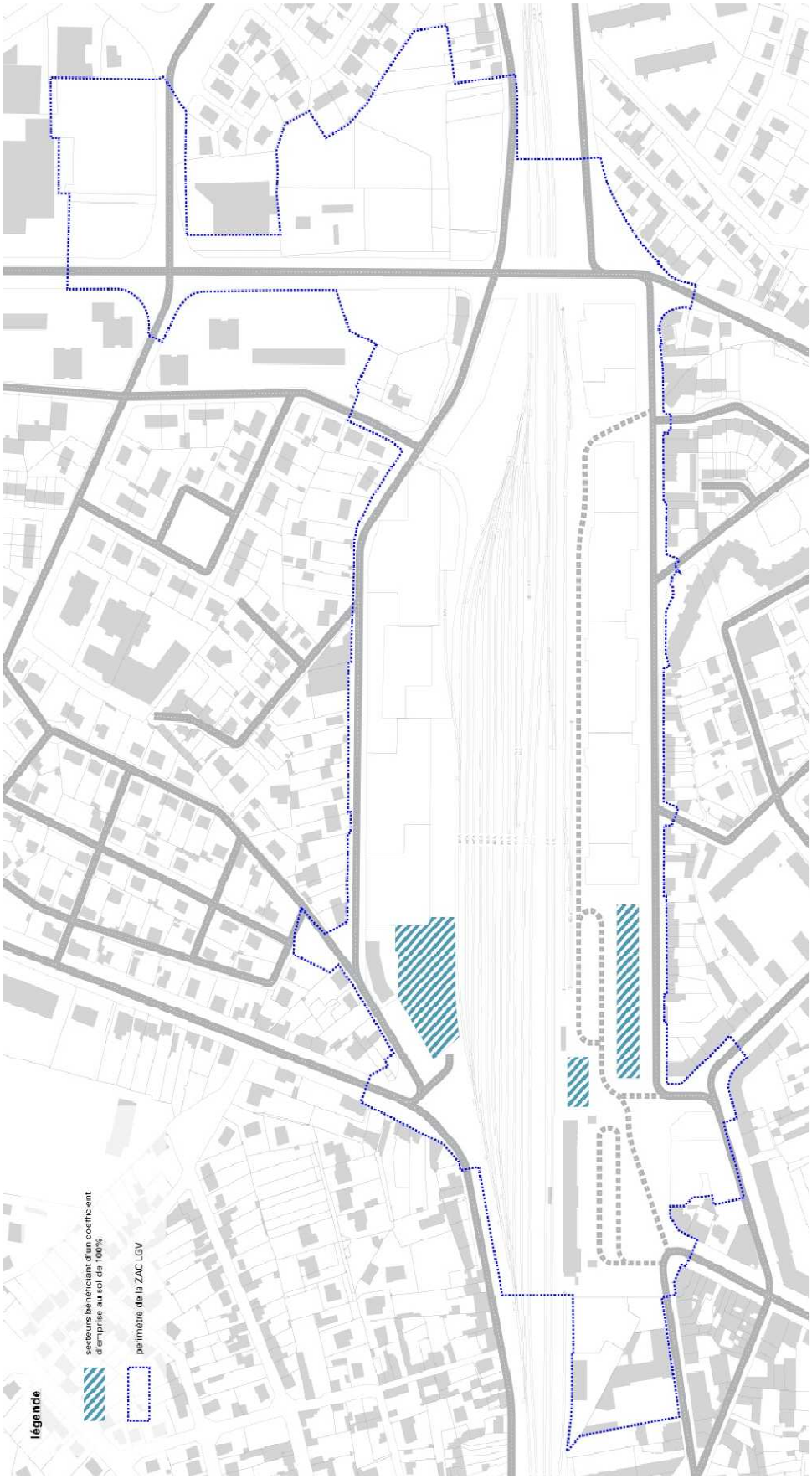
■ **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65 % de la surface du terrain.

- **Dans le secteur « UBf »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 85% de la surface du terrain. Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC.
- **Dans le secteur « UBg »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75 % de la surface du terrain. Cependant, l'emprise au sol n'est pas règlementée dans les cas suivants :

  - dans les îlots repérés au plan des emprises au sol (voir plus loin)

  - pour les CINASPIC.

Plan des emprises au sol



ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.
- **Dans toute la zone hors secteurs « UBf » et « UBg** », cette hauteur maximale peut être minorée jusqu'à 13 mètres maximum pour être rendue cohérente avec la hauteur desconstructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.
- **Dans le secteur « UBg »,** les hauteurs maximales à l'intérieur des îlots sont fixées par le plan des hauteurs ci-dessous, complété par des schémas précisant la gestion des épannelages sur certaines portions désignées au plan des hauteurs. Hors îlots repérés dans le plan des hauteurs, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.

Plan des hauteurs

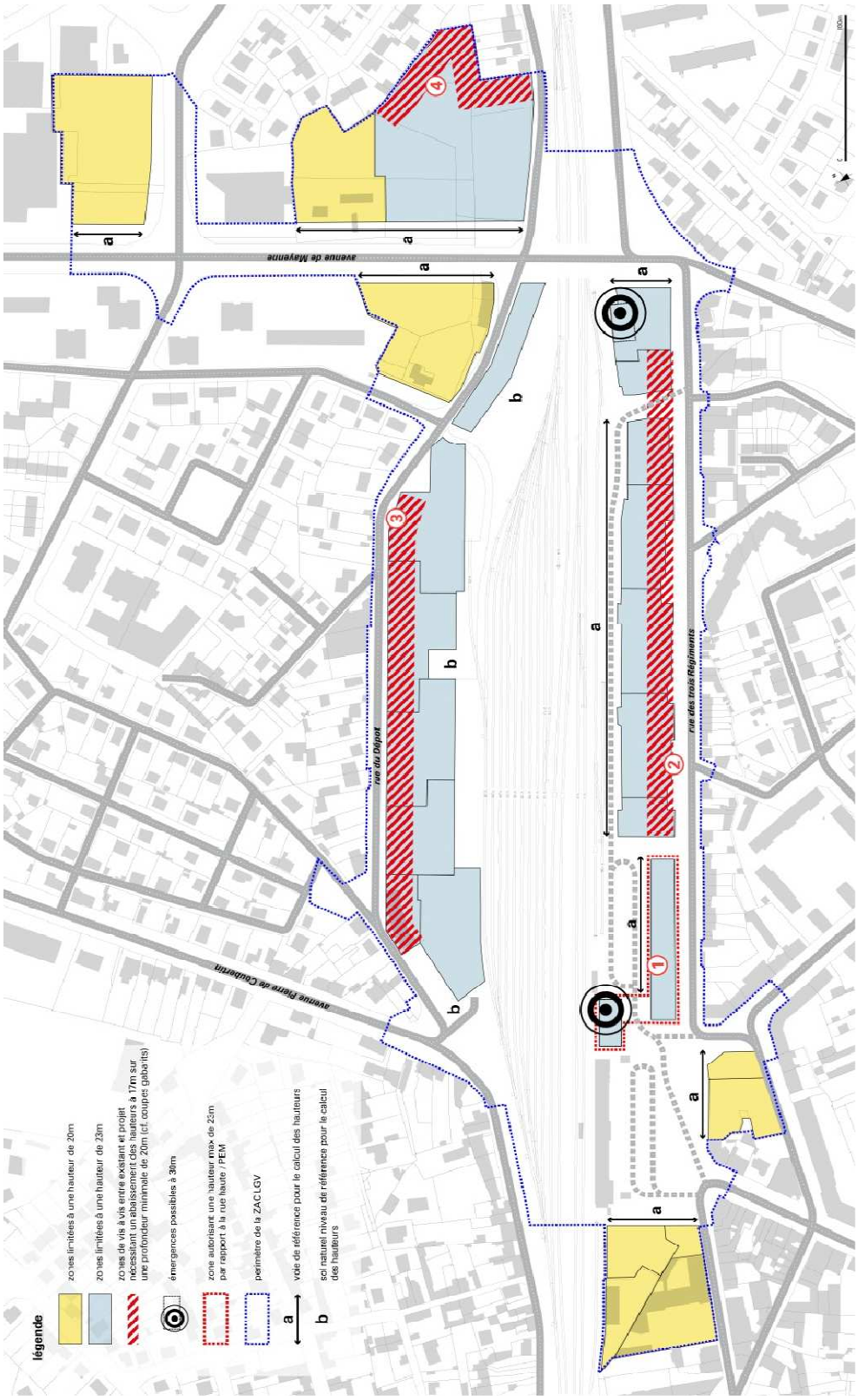
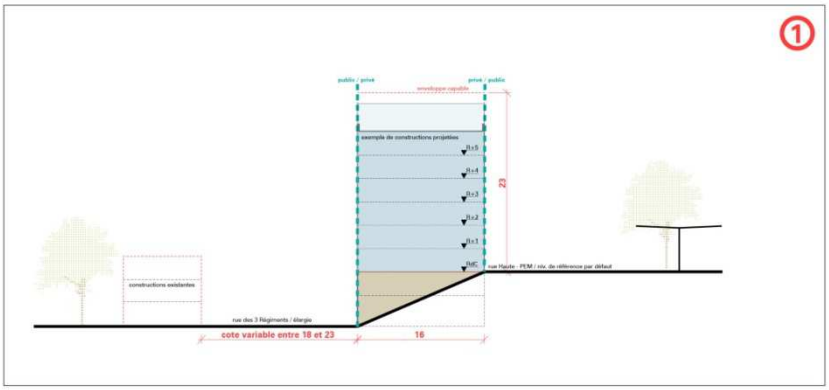
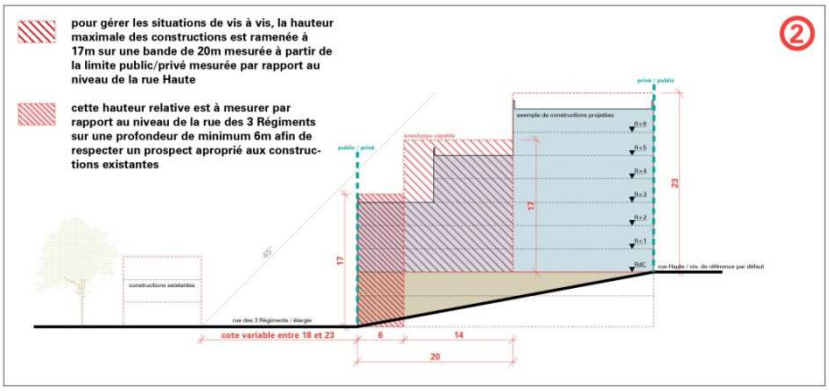
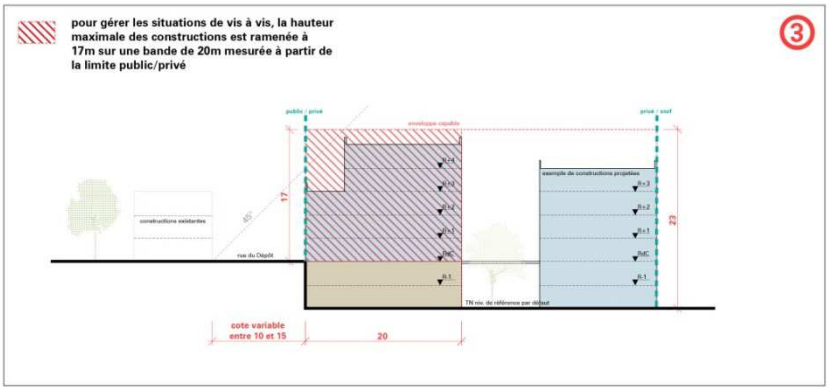
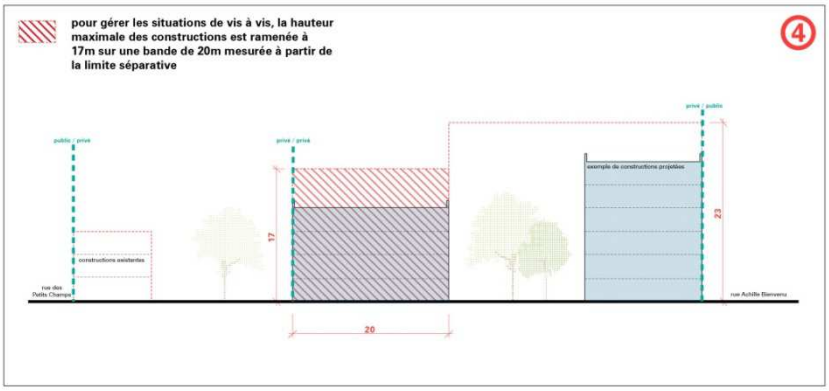


Schéma de gestion des epannelages


①
public / privé
privé / public
enveloppe capable
exemple de constructions projetées
R+5
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
23
rue Haute - PEM / niv. de référence par défaut
constructions existantes
rue des 3 Régiments / élargie
cote variable entre 18 et 23
16


②
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite public/privé mesurée par rapport au niveau de la rue Haute
cette hauteur relative est à mesurer par rapport au niveau de la rue des 3 Régiments sur une profondeur de minimum 6m afin de respecter un prospect aproprié aux constructions existantes
privé / public
exemple de constructions projetées
public / privé
enveloppe capable
R+6
R+5
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
23
17
45°
rue Haute / niv. de référence par défaut
constructions existantes
rue des 3 Régiments / élargie
cote variable entre 18 et 23
6
14
20


③
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite public/privé
public / privé
enveloppe capable
privé / privé
exemple de constructions projetées
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
R-1
17
23
45°
constructions existantes
rue du Dépôt
TN niv. de référence par défaut
cote variable entre 10 et 15
20


④
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite séparative
public / privé
privé / privé
privé / public
exemple de constructions projetées
17
23
constructions existantes
rue des Petits Champs
rue Achille Blanvenu
20

- **En secteur AVAP** : voir règlement de l'AVAP.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

- **Dans toute la zone hors AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.

Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.

- Pour les opérations d'habitat collectif et à usage de bureaux, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.
- Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité.

Toutefois, dans les secteurs « UBf » et « UBg », en cas de présence d'un point d'apport volontaire (PAV), la réalisation d'un local de collecte de déchets sur la parcelle n'est pas exigée.

- **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures :**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - **En secteur « UBf » et « UBg »,** les toitures pourront être composées de toits terrasses et/ou de toits inclinés.
    - Les toitures seront de préférence végétalisées.

- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou

plastique.

- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles métalliques, panneaux de synthèse de qualité. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
  - L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
  - **En secteur « UBf » et « UBg »,** les matériaux de façade seront cohérents avec l'expression de l'architecture contemporaine. Les matériaux apparents tels que aluminium, acier, verre, panneaux solaires ou vitrage thermiques, verrières composites ou/et en polycarbonate, trames métalliques perforées ou pliées sont autorisés.
    - Les grands vitrages et apports solaires en façades participant de l'architecture contemporaine sont autorisés.
    - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales :**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf et UBg » et AVAP :**

- **Clôtures :**

Les clôtures sur rue doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie :

- Elles ne doivent pas excéder 2 m.
- Elles sont réalisées soit en pierre apparente, soit en maçonnerie enduite.
- Elles sont constituées soit par :
  - Un mur plein
  - Un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) surmonté d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
- Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type de plaques/poteaux en béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, les projets contemporains de qualité exceptionnels témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une insertion remarquable dans le milieu bâti environnant, peuvent être autorisés dans la zone.

■ **Les secteurs «UBf» et « UBg »** constituant des sites d'innovation architecturale, des projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale y sont exigés.

■ **En secteur AVAP**

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg » :**

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension de l'habitation Logement locatif financé par l'Etat Ou hébergement des personnes âgées ou des résidences universitaires	1 place / logement Non réglementé Non réglementé (article L123-1-13 du CU)
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par tranche de 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150m² de Surface De Plancher supplémentaire.
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- **En secteur « UBg »** pour les programmes liés à la gare routière (ilot 1, lots 1A, 1B, 1C), seules les constructions à usage d'habitation doivent respecter la règle précédente. Toutes les autres

constructions ne sont soumises à aucune réglementation en termes de nombre de places de stationnement.

Nonobstant la règle ci-dessus, le stationnement exigé pour l'habitat pourra être réalisé en dehors de l'unité foncière si celui-ci s'intègre à l'intérieur de l'aménagement d'ensemble.

■ **Dans toute la zone :**

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.
- Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logements supplémentaires, pour ces seuls derniers.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, un local vélo pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

  Dans l'ensemble de la zone UB, hors secteur UBf

  – logements : 2.5% de la Surface De Plancher et minimum 10 m²
  – autres : 2% de la Surface De Plancher

  Dans le secteur UBf

  – logements : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, et 1,5m² par logements dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
  – autres : 1,5% de la surface de plancher
- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  – aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  – obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  – acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

■ **En outre, en secteur "UBf" et " UBg",** le stationnement sur le domaine privé doit être assuré en dehors des marges de reculement et des espaces verts. Il doit sauf impossibilité ou argumentation (architecturale, ou de programme, par exemple le regroupement de stationnement aérien en entrée de site) être réalisé en infrastructures ou semi enterré ou en rez-de-chaussée d'immeubles. (Cette règle ne s'applique pas au stationnement sur domaine public réalisé par la ville).

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone, hors secteurs « UBf » et « UBg »** au moins 25% de la surface totale du terrain doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

- Les espaces paysagers et plantés développés en pleine terre peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques. Sur les aires de stationnement, il sera planté au minimum 1 arbre pour 3 places.
- La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

■ **En secteur « UBf »,**

- Dans le périmètre de la ZAC Ferrié : au moins 25 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre. Pourront être comptés comme surfaces de pleine terre les éléments suivants uniquement s'ils sont tous réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétalisation : voiries intérieures et places de stationnement, et accès et cheminements piétons.

  Aucune règle ne s'applique au terrain d'assiette des CINASPIC.

- Hors du périmètre de la ZAC Ferrié : au moins 50 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige. Pourront être comptés comme surfaces de pleine terre les éléments suivants uniquement s'ils sont tous réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétalisation : voiries intérieures et places de stationnement, et accès et cheminements piétons.

  En outre, pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne », un merlon paysager de hauteur variable sera réalisé à l'intérieur de l'emprise définie par la marge de recul portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900 (suite au dossier de dérogation Loi Barnier). Les espaces de stationnements seront paysagers. Les stationnements les plus éloignés seront

réalisés en revêtement terre/ pierre pour réduire l'imperméabilisation du site et donc améliorer l'infiltration des eaux de ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UB 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine constituée d'ensembles pavillonnaires situés en limite d'urbanisation.

La préservation de qualités résidentielles reconnues, une intégration cohérente des opérations récentes au reste de l'agglomération, la mise en œuvre d'une mixité urbaine maîtrisée et les renouvellements / restructuration ponctuels de quelques secteurs stratégiques, sont recherchés.

Un secteur « b » désigne les parties de la zone admettant l'implantation de caravanes à usage d'habitation principale et l'aménagement de terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur UC est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux situées Rue du Vieux Saint Louis.

Zone de sécurité " S" d'effets irréversibles matérialisée par un cercle (périmètre de 254 mètres autour de la canalisation incriminée).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

■ **Dans toute la zone *:***

- L'implantation des constructions à usage industriel et exclusif d'entrepôts.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Dans les secteurs de jardins repérés au règlement graphique au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme, toutes constructions, hormis les abris de jardin.

■ **Dans toute la zone sauf secteur « b »: (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus, dans la zone de sécurité "S" :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UC 2.

ARTICLE UC 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

■ **Dans toute la zone :**

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.**
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **Dans toute la zone hors secteur « b » (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- **L'extension des constructions à usage industriel ou exclusif d'entrepôts**, **l'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement, les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir** dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

■ **En secteur « b » (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- **L'implantation des caravanes** à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus, en secteur "S" (Zone de sécurité) :**

- Dans la zone de sécurité "S" (périmètre de 254 m) ne sont admis que **les aménagements et extensions des constructions existantes.**

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Laval-Entrammes

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques d'affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

Risques technologiques

Dans le secteur UC (Plan 1Z et 2Z) est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint-Louis. La zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit

par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul):

- **dans toute la zone HORS AVAP et HORS secteur « b » (aire d'accueil gens du voyage) :**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

- **En secteur AVAP: se reporter au règlement de l'AVAP**

- **En secteur « b » (aire d'accueil gens de voyage) :**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans toute la zone hors secteur « b » (aire d'accueil gens du voyage) :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **En secteur « b » (aire d'accueil des gens du voyage) :**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance d'implantation doit être au moins égale à 3 mètres.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres. Cette hauteur maximale peut être augmentée jusqu'à 20 mètres pour être rendue cohérente avec la hauteur des constructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia**Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
- Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

- **Collecte des déchets :**
  - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.
  - Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Toitures**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - En toiture, les panneaux seront autant que possible, encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande…).
  - Les toitures végétalisées sont autorisées.
- **Matériaux et couleurs**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.
- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles métalliques, panneaux de synthèse de qualité. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
  - L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture.
  - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.
  - En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Clôtures**
  - Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon…)
  - Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.
  - Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
    - soit de maçonnerie enduite ;
    - soit de pierres apparentes ;
    - soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale ;
    - soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.
- **Projets d'architecture contemporaine**
  - Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant, sont autorisés dans le secteur.

■ **En secteur AVAP :**

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UC 12: STATIONNEMENT

■ **Dans toute la zone hors secteur b (aire d'accueil des gens du voyage)**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementée
logement locatif financé par l'État ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	0,5 place /logement – voir article L 123-1-13 du CU
2. Hôtelier	Non réglementé

3. Bureaux	1 place par tranche de 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150m² puis 1 place par tranche de 150m² de Surface De Plancher supplémentaire.
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.

Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logements supplémentaires, pour ces seuls derniers.

- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, un local pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

  - logements : 2.5% de la Surface de Plancher et minimum 10 m²
  - autres : 2% de la Surface de Plancher

- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

■ Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

■ **En secteur « b » (Aire d'accueil des gens du voyage) :**
- 2 places par logement ;
- 75 m² par caravane

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- La surface de pleine terre doit représenter au moins 30% de la surface totale du terrain.

Ces espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
- **Cette composition privilégie :**
  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
  - Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
  - La protection des noues, talus, fossés, mares, haies et des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
  - Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.
  - Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

■ **En secteur AVAP,** les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

- **En secteur « b » (aire d'accueil des gens du voyage)**

Le pourtour des places et parcs de stationnement, des emplacements de caravanes, les limites séparatives doivent recevoir un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, haies vives, massifs buissonnants…) destiné à les masquer depuis les voies publiques.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

~~- Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UC 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine qui regroupe les cœurs de bourgs anciens de Saint Pierre le Potier, Thévalles et Grenoux.

La préservation des paysages bâtis traditionnels est recherchée.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- **en zone inondable AZI,** y sont interdits tout ouvrage, remblaiement, ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique. Les constructions nouvelles à l'exception de celles prévues à l'article 2. Les déblais issus des phases de construction seront évacués en dehors de la zone inondable. Le stockage de produits et de matériaux, les conteneurs sont soit arrimés, soit mis hors d'eau; que les citernes soient enterrées.

ARTICLE UD 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).**
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- en AZI, y sont admis:

les murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux,

les abris de jardin dans la limite de 10m2 d'emprise,

l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme sous réserve que le plancher se situe à au moins 50 cm au-dessus des cotes de référence des profils n°46 (46.06m) , 47 (46.07 m) et 48 (45.97 m) du PPRi suivant la section concernée par le projet.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Ce secteur est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au plan de zonage soumis aux aléas inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des risques Inondation approuvé.

Risque Inondation - atlas des zones inondables

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage **(AZI),** la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du présent règlement.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risques d’affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d’affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l’opération et à la nature du sous-sol.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2 - Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3 - Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade, sauf pour la partie en attique.
- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :
- Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC),
- Pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,
- Pour préserver un mur protégé ou lorsque le projet prévoit un mur sur rue surmonté ou non d'une grille et que ce mur assure une continuité visuelle en rez-de-chaussée de l'alignement.
- A l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.**:**

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives. En cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions est réglementé par l'AVAP approuvée.

- **Gestion des eaux pluviales**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Clôtures**

Les clôtures sont réglementées par l'AVAP approuvée.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementé
Logement locatif financé par l'État Ou hébergement des personnes âgées ou des résidences universitaires	non réglementé (article L 123-1-13 du CU)
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 100m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	1 place par tranche de 30 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés Surface De Plancher
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtimentvoisin.

  - logements : 2,5 % de la Surface de Plancher et minimum 10 m²
  - autres : 2 % de la Surface de Plancher

- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  - aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  - obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  - acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UD 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone mixte à vocation économique destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux.

Dans la zone UE sont inclus deux périmètres de sécurité autour des stockages d'engrais azotés à base de nitrates de la Coopérative Agricole de la Mayenne, sur la zone industrielle des Touches.

Zones de sécurité Z1 d'effets létaux, matérialisées par des rectangles (périmètres de 50 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac et 58 mètres autour du bâtiment de stockage de céréales) ;

Zones de sécurité Z2 d'effets irréversibles matérialisées par des rectangles (périmètres de 160 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac et 138 mètres autour du bâtiment de stockage de céréales).

De plus, dans le secteur UE sont incluses des zones de danger (SUP 1) significatif, grave et très grave, liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

Par ailleurs, sur le secteur des Touches, l'Unité de Traitement des Résidus Urbains (UTRU) est classée en PM2 (article L515-12 du Code de l'Environnement) et fait l'objet d'une servitude jointe en annexe du PLU.

Un périmètre de risque minier (mouvement de terrain) est défini sur le site des Gandonnières .

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone UE non urbanisées de la RD 900.

- Un secteur **UEm** désigne le secteur des Montrons.
- Un secteur **UEaer** désigne la zone aéroportuaire de Laval-Entrammes.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

■ **Dans toute la zone**

- L'implantation des constructions et tout changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux qui sont admis sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus dans la zone de sécurité Z1 de la zone industrielle des Touches et dans la zone de danger SUP 1 liée à la canalisation de gaz de la Croix Bataille :**

- toutes les constructions nouvelles et l'extension de celles préexistantes.

■ **De plus, dans la zone de sécurité Z2 de la CAM dans la zone industrielle des Touches :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UE2.

■ **Dans le périmètre de la servitude liée à l'UTRU (unité de Traitement des Résidus Urbains) situé dans le secteur des Touches :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sans exception.

■ **Dans le périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

■ **Dans toute la zone HORS secteurs « Z2» et HORS périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est strictement indispensable pour assurer la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements sont autorisés. Dans ce cas, celles-ci

devront être intégrées au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architecturale homogène. La surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu, c'est-à-dire atelier ou stockage-non compris sanitaires et partie administrative (bureaux, archives…).

- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat,** de bureau ou de service, de stationnement, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **Les affouillements et exhaussements de sols,** à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **En secteur Z2 de la zone industrielle des Touches :**

Dans la zone de sécurité Z2 (distance comprise entre les périmètres de 50 et de 160 mètres et 58 et de 138 mètres) ne sont admis que les aménagements et les extensions dans la limite de 10% de l'emprise au sol préexistante des constructions à usage d'activités existants à la date d'approbation du présent document sous réserve :

- qu'ils soient indispensables au fonctionnement de ces activités
- qu'ils n'augmentent pas la vulnérabilité des biens et des personnes exposées.

■ **Dans le périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Les travaux de maintenance (changement de fenêtres, réfection de toiture).
- Les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort.
- Les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie.
- Les travaux destinés à rendre accessible les constructions aux personnes à mobilité réduite.
- Les modifications d'aspect des bâtiments existants à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'effondrement localisé.
- l'aménagement des combles, sauf s'il conduit à la création de logements supplémentaires.

En tout état de cause, ces travaux ne doivent pas conduire à une augmentation de plus de 20 m2 de surface de plancher ou d'emprise au sol.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Laval-Entrammes :

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques d'affaissement du sol :

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risques technologiques :

- Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur

le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance es de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

■ **Dans toute la zone :**

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

■ **De plus en secteur « m » (les Montrons)**

- Les accès directs aux lots depuis la RD 900 sont interdits.
- Les accès aux lots sur les voies publiques internes à la zone seront limités à certains tronçons repérés au document graphique du règlement.
- Le dimensionnement des voies internes à la zone sera adapté à la circulation des poids lourds.

■ **De plus en secteur « aer » (Zone aéroportuaire- Laval Entrammes)**

- Les accès directs nouveaux depuis la RN 162 sont interdits.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Dans toute la zone sauf secteur « m » (les Montrons)**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique :
  - Avec un retrait au moins égal à 5 mètres.
  - Le long des emprises du domaine public ferroviaire, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire.
- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.

- Pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- Les postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et les différentes constructions relatives à l'équipement et à la viabilité publique des parcs d'activités, tels que postes EDF, postes de détente GDF, armoires d'éclairage public, armoires de commande de feux de circulation, etc. sont autorisés dans la marge de recul.

■ **En secteur « m » (les Montrons)**

Le long de la RD 900, les constructions à usage d'activités doivent être implantées conformément aux dispositions du plan de zonage 1Z.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

■ La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation sur une au plus des limites séparatives peut être autorisée sous réserve que soient prévues les mesures de nature à assurer la salubrité et la sécurité des bâtiments, notamment en ce qui concerne les moyens de lutte contre l'incendie.

■ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

■ Dans toute la zone, hors AVAP, les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

■ **Dans toute la zone :**

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de la surface du terrain.
- L'emprise au sol n'excédera pas 30 % du bâtiment concerné pour les extensions d'habitation existante.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone sauf secteur « m » (les Montrons)**

- **Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP,** la hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.
- **Dans les parties de la zone hors AVAP:**
  - La hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres calculés à partir du terrain naturel avant travaux.
  - Les Constructions et Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **En secteur « m » (les Montrons)**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9m dans la limite des 75m, et de 10m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel avant travaux la plus haute de la surface du projet).

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

- **Les toitures**
  - Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par une acrotère horizontale.
  - Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.
  - Les toitures peuvent accueillir des capteurs solaires sur l'ensemble ou une partie de leur surface à la condition de répondre à un projet architectural global.
  - Les toitures végétalisées sont autorisées.

- **Les matériaux de façade**
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
  - Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
  - Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.
  - Des capteurs solaires sont autorisés à la condition de répondre à un projet architectural global.
  - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Les annexes techniques**
  - Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale

avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.

- Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment.
- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**
  - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
  - Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.
- **Les aires de stockage ou de manœuvre** doivent être dissimulées par des écrans végétaux de la vue depuis les voies publiques.
- **Gestion des eaux pluviales**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Les clôtures,** le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

■ **En secteur AVAP :**

l'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **De plus, en secteur « m » (les Montrons)**

- **Les toitures**
  - Les toitures réalisées seront des toitures dites « toitures-terrasses ». Elles comprendront une acrotère en périphérie pour masquer la pente des toits. Celui-ci ne pourra dépasser les hauteurs de 9 ou 10m selon les zones.
  - Seront autorisées les toitures à pente qui seront cachées par une acrotère.
  - Les toitures présentant un intérêt architectural significatif seront autorisées.
  - L'emploi des tôles brutes est interdit.
- **Les matériaux de façade**
  - Les bardages métalliques doivent être traités afin de masquer leur aspect brillant.
  - L'usage de la tôle brute est interdit.
  - Les peintures et les enduits doivent être de couleur neutre (voir « palette de couleurs »). Les couleurs à dominantes vives et blanches sont interdites.
- **Les aires de stockage ou de manœuvre**

Le stockage de matériel et matériaux sera interdit dans les bandes de recul, sauf si ces aires de stockage sont masquées.

- **Les clôtures**

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois elles peuvent être composées comme suit :

- **Les clôtures en façade des voies internes à la zone d'activité :**

Si une clôture est implantée, une haie bocagère (largeur 2m, hauteur 3m) sera créée. Les haies libres et haies de charmille sont autorisées. Les haies strictes de Thuya ou de Lauriers palmes sont interdites.

La clôture grillagée plastifiée sera de préférence verte ou en harmonie de couleur avec le bâtiment. Cette clôture doit être implantée à l'intérieur du terrain et d'une hauteur inférieure à 2m.

Si un portail clôt le terrain, il doit être de couleur identique à la clôture et de même hauteur que la clôture.

Ces portails seront ajourés, les portails pleins sont interdits.

- **Les clôtures en limite séparative des parcelles perpendiculairement à la RD900 :**

Elles seront constituées d'une bande végétalisée de 3m de large (1,50m de chaque côté de la limite séparative). Elles seront plantées d'une haie bocagère (implantée par l'acquéreur). Une clôture séparative peut être installée (voir palette végétale – annexe 2).

Dans le cas où le bâtiment est accolé, la haie séparative doit être implantée de chaque côté du bâtiment.

- **Les clôtures le long de la RD 900 :**

La clôture peut être implantée : un grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum de 2m.

- **Enseignes**

La signalétique devra être située sur le bâti et à l'entrée de la parcelle.

Les enseignes pourront dépasser le faîte de la façade sur laquelle elles seront apposées, sans dépasser les hauteurs de 9m ou 10m selon les zones.

Une seule enseigne sera autorisée par unité foncière, plus une sur le bâtiment.

Aucune enseigne ne sera clignotante.

■ **De plus, en secteur « aer » (Zone aéroportuaire Laval-Entrammes)**

- **La composition**

La composition, dans le respect des règles d'alignement, mettra en valeur les lignes horizontales des grands volumes, par le choix des matériaux de parement, les ouvertures, les choix de couleurs.

- **Les toitures**

Les toitures réalisées seront masquées par une acrotère. Seuls pourront en émerger des sheds, des puits de lumière ou des pentes destinées à recevoir des panneaux solaires. Dans ce cas, l'emploi des tôles brutes est interdit.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

■ **Les matériaux de façade**

Les matériaux seront choisis parmi toutes les nuances du blanc cassé au gris anthracite, à l'exclusion du blanc et du noir. L'usage de la tôle brute est interdit.

Les façades végétalisées sont autorisées.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Hôtelier	Non réglementé
2. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher
3. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher
4. Industrie, Artisanat et entrepôt	1 place par tranche de 150 m² de Surface De Plancher
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.
- Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.
- Une aire couverte ou un local dédié intégré au bâtiment pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle :-2% de la Surface De Plancher minimum. Ce pourcentage s'impose à toutes les destinations à l'exception de la destination d'entrepôt dont l'exigence est de 1% de la SDP minimum.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de Surface De Plancher ou de capacité.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **En secteur AVAP**, les espaces libres et plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP et hors secteur « m » (les Montrons)**

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins 15% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul depuis l'alignement.
- En cas d'extension des constructions existantes, la conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux (haies), et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble.

En particulier, les projets doivent contribuer à renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace situé entre la rue et les bâtiments. De plus, le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.

- Les aires de stationnement peuvent être implantées dans les marges de recul et d'isolement imposées. Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- De plus, les parcs de stationnement à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 5 véhicules, doivent faire l'objet d'une composition paysagère (plate-bande engazonnée ou plantée d'arbres, d'arbustes, buissonnants ; petites haies…)
- Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- Les plantations de haies végétales constituant ou accompagnant les clôtures doivent être composées d'essences régionales à dominante de feuillus.
- Une plantation paysagère des bassins de rétention (le cas échéant) permet une meilleure résistance à l'érosion (stabilité des berges), une qualité paysagère qualifiant le site et une maintenance aisée.
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

En secteur « m » (les Montrons).

1. Boisements et espaces verts à créer

- **Les stationnements** :

Un îlot de verdure (correspondant à une place de parking) sera aménagé pour chaque groupe de 10 places de parking. Il comprendra un arbre de haut-jet, une haie d'une hauteur de 1m et des couvre-sols (voir annexe « palette végétale »)

- **Parallèlement à la RD 900, deux espaces distincts seront aménagés** :

Un espace paysager public (de la piste cyclable à la limite public/privé), tel que :

de la limite Ouest de zone jusqu'à l'entrée principale : la piste cyclable actuelle sera bordée d'un alignement d'arbres (voir annexe « palette végétale ») et par intermittence d'une haie de charmille.

de l'entrée principale de la zone à la seconde entrée (axe Changé-Laval) : alignement d'arbres fastigiés (type Carpinus fastigiata), haie de charmille et bosquets d'arbres (type Quercus robur).

de l'entrée secondaire à la limite Est de la zone : plantations de bosquets (type Quercus palustris, Quercus robur, Tilia) sur un espace enherbé.

Un espace privé traité, tel que :

de l'entrée principale de la zone à la seconde entrée (axe Changé-Laval) : une bande enherbée de 5m obligatoire.

suite à la bande enherbée ou à l'espace paysager public, un espace sera créé : 65% maximum de voirie et d'aires de stationnement, 35% minimum d'espace paysagers.

- **Les entrées et le giratoire de l'Octroi**

Les deux entrées et le giratoire de l'Octroi devront avoir un aménagement présentant une harmonie générale. La même palette végétale devra être utilisée pour ces trois espaces (voir palette végétale).

- **Le long des voies intérieures**

L'ensemble des voies internes sera aménagé de façon quasi-identique. Côté espace rural (au Nord des voies), une coulée verte est créée. Côté zones d'activités, un alignement d'arbres (type Quercus palustris ou robur) permettra une vue sur les façades et un aménagement harmonieux sur l'ensemble de la zone (emprise 4m).

A hauteur du Parc de l'habitat, la voie longeant l'arrière des futurs bâtiments est une future zone de dépôt. Une haie bocagère (hauteur et largeur de 3m) sera créée pour permettre une intégration.

- **Le long du chemin des Montrons**

Des haies bocagères seront créées sur les talus de part et d'autre du chemin. L'emprise nécessaire est de 3m.

- **Le long du chemin du champ des Manœuvres, jusqu'au giratoire projeté**

Côté Ouest de la voie, un espace sera planté. Il se compose d'une haie bocagère (2,50m), d'une allée de 3m, d'un alignement d'arbres et d'une haie de charmille (2m), d'un talus planté (1,50m) et d'une bande enherbée (1m).

Côté Est de la voie, un espace sera planté. Il se compose, suite à la chaussée, d'une bande enherbée (1m), d'un talus planté avec fascines (1,50m) et d'un alignement d'arbres et haie de charmille (5m).

- **Les giratoires intérieurs à la zone seront plantés d'arbres et de vivaces (voir annexe « palette végétale » à privilégier)**

2. Boisements et espaces verts à conserver

En vue de la conservation du patrimoine boisé, les propriétaires sont tenus de conserver dans leur intégralité, les haies vives situées en limite de leur terrain. Les installations et les mouvements de terre complémentaires éventuels devront être réalisés de telle manière qu'aucun bouleversement ne soit sensible au niveau du système radiculaire des haies.

Si, pour des raisons accidentelles, certaines parties de ces haies venaient à disparaître, le propriétaire du terrain sur lequel cette disparition surviendrait ou le constructeur, sera tenu

de les reconstituer à ses frais avec des végétaux suffisamment développés pour rétablir la continuité de la haie.

Les haies en bordure des voies de desserte automobile ne pourront être supprimées que si le propriétaire du terrain considéré ou le constructeur présente un projet qui prévoit, à l'intérieur de son terrain, et en plus des espaces verts à établir par ailleurs, la création d'un volume végétal au moins égal à celui dont il demande la suppression.

Certaines haies seront préservées, conformément au document graphique du règlement (voir emplacement réservé). Un espace de protection de 10m, 5m de part et d'autre du tronc des arbres, sera réalisé. Ces espaces resteront en domaine public.

- **En secteur « aer » (Zone aéroportuaire Laval - Entrammes),**

En façade de la RN 162 :

Un alignement paysager fera soubassement devant l'alignement obligatoire. Cet alignement sera obtenu par des motifs répétitifs, et il pourra recevoir des voiries et stationnements entre chaque motif.

Les motifs paysagers seront des massifs comprenant au moins un arbre haute tige structurant en partie centrale, entouré par des arbustes buissonnants et par une strate herbacée ou de couvre sols.

Lorsqu'un dispositif de rétention sera prévu, il sera végétalisé, et d'autres plantations en poursuivront l'effet visuel de part et autre dudit dispositif.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes de production d'énergies devront être privilégiés.

ARTICLE UE 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation résidentielle dominante.

Le secteur 1AU désigne les parties de la zone dites « alternatives », ouvertes à l'urbanisation aux termes du présent PLU et destinées à l'accueil d'habitat, d'équipements, de commerces d'accompagnement et petites activités urbaines associées, d'espaces verts…

Pour être urbanisable et constructible, trois conditions doivent être remplies :

- une certaine importance des opérations projetées ;
- le raccordement aux équipements publics d'infrastructure existants (accès, voirie et desserte par les réseaux) ;
- un aménagement cohérent portant sur la totalité de la zone.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone AU riveraines de la rocade Est et de la route d 'Angers.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharge de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE 1AU 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

- **L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation**, à condition qu'elles ne compromettent pas et ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone et que les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
- **L'implantation ou l'extension des constructions, installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles s'inscrivent dans un lotissement, une opération groupée ou une zone d'aménagement concerté autorisés et qu'elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)**.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur;

certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et de Patrimoine (AVAP)

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
5. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.
6. La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;
- soit avec un retrait sur l'alignement ménageant une continuité des façades ou mettant en œuvre un ordonnancement architectural et urbain spécifique au quartier ou à l'opération.

■ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
  - Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes

■ **En secteur AVAP :**

Les constructions doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface du terrain.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 9 mètres pour un édifice à gabarit pavillonnaire
- 15 mètres pour les autres constructions

■ **En secteur AVAP :**

- La hauteur des constructions devra se conformer aux dispositions du titre V de l'AVAP approuvée.

■ **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévisions– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur leur terrain.

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures**
  - **Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.**
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - En toiture, les panneaux solaires seront autant que possible, encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande…).
- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés…, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.(conserver cette phrase)
- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

- Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.
  - En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Clôtures :**
  - Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon…).
  - Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.
  - Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
    - soit de maçonnerie enduite ;
    - soit de pierres apparentes ;
    - soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale ;
    - soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.
- **Projets d'architecture contemporaine**
  - Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant peuvent être autorisés dans le secteur.

- **En secteur AVAP :**
  - L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension du logement logement locatif financé par l'Etat Ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	1 place /logement non réglementé 0.5 place/logement – voir article L 123-1-13 cu
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150 m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

- Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logement(s) supplémentaire(s), pour ces seuls derniers.
- Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.
  - logements : 2.5% de la Surface de Plancher et minimum 10 m².
  - autres : 2% de la Surface de Plancher

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Au moins 40% de la surface totale du terrain doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, talus, fossés, mares, haies et des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement ou pas équipées, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation économique.

Elle comporte deux secteurs :

- **Un secteur 1AUe désigne les parties de la zone dites « alternatives »**, ouvertes à l'urbanisation aux termes du présent PLU et destinées à l'activité.

Il concerne :

- la zone d'activités de la Beucherie et des Montrons.

- **Un secteur 2AUe désigne les parties de la zone dites « bloquées »** pour lesquelles une ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après modification ou révision du PLU

Il concerne :

- le secteur INERGY, au sud de la commune.

De plus, dans le secteur 1AU sont incluses des zones de danger (SUP 1) liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation, l'extension des constructions et tout changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux qui sont admis sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

ARTICLE AUe 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

■ **Les occupations et utilisations du sol prévues sont admises sous réserve que :**

- Elles ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone,
- Les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future et que la zone soit autonome du point de vue de la gestion des eaux pluviales.
  - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est strictement indispensable pour assurer la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements sont autoriés. Dans ce cas, celles-ci devront être intégrées au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architecturale homogène. La surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu. C'est-à-dire atelier ou stockage non compris sanitaires et partie administrative (bureaux, archives…)
  - **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)**, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique.
- **Les affouillements et exhaussements de sols**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

Risques technologiques

- Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance est de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRT Gaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La constructibilité y étant bloquée, la section II du présent règlement est sans objet pour le secteur 2AUe.

ARTICLE AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
   - Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.
   - Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …
3. Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.
4. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
6. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.
7. La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

- **Concernant la zone de la Beucherie :**
  - les accès directs aux lots depuis la RD 900 sont interdits.

ARTICLE AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur

le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUe 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement** des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- **Concernant la zone de la Beucherie :**

*Le long de la RD 900, l'implantation des constructions sera conforme aux marges de recule portées sur la plan de zonage (1Z). Celles-ci sont issues du dossier Loi Barnier de la zone.

*Les aires des stockages sont autorisées en façade sur la RD 900 à condition qu'elles soient accompagnées d'un aménagement paysager.

- Avec une marge de recul au moins égale à 15 mètres par rapport aux autres routes départementales
- En retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des autres voies.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
  - Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

■ Les postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et les différentes constructions relatives à l'équipement et à la viabilité publique des parcs d'activités, tels que postes EDF, postes de détente GDF, armoires d'éclairage public, armoires de commande de feux de circulation, etc. sont autorisés dans la marge de recul.

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation sur une au plus des limites séparatives peut-être autorisée sous réserve que soient prévues les mesures de nature à assurer la salubrité et la sécurité des bâtiments, notamment en ce qui concerne les moyens de lutte contre l'incendie.

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUe 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de la surface du terrain.

ARTICLE AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ La hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres.

■ **Concernant la zone de la Beucherie :**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9 m dans la limite des 75 m à compter de

l’axe de la RD 900, et 10 m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel la plus haute de la surface du projet).

■ **Concernant la zone de des Montrons :**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9 m dans la limite des 75 m et de 10 m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel la plus haute de la surface du projet).

■ **Pour les CINASPIC**

La hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

- **Les toitures**
  - Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par une acrotère horizontale.
  - Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.

Concernant la zone de la Beucherie :

L'emploi des tôles brutes et galvanisées est interdit.

Toutes les toitures devront être masquées par des acrotères.

- **Les matériaux de façade**
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
  - Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
  - Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.

Concernant la zone de la Beucherie :

Les bardages métalliques doivent être traités afin de masquer leur aspect brillant.

L'usage de la tôle brute et galvanisée et interdit.

Les peintures et enduits doivent être de couleur neutre. Les couleurs doivent s'inspirer de la palette (voir annexe 1). Les couleurs à dominantes vives et blanches sont interdites

- **Les annexes techniques**
  - Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.
  - Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment.

- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**
  - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
  - Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Les aires de stockage ou de manœuvre** doivent être dissimulées par des écrans végétaux de la vue depuis les voies publiques.

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Les clôtures**, le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

Concernant la zone de la Beucherie :

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois elles peuvent être composées comme suit :

- Les clôtures en façade des voies internes à la zone d'activité :

Si une clôture est implantée, une haie bocagère (largeur 2 m, hauteur 3 m) sera créée. Les haies libres et haies de charmille sont autorisées. Les haies strictes de Thuya ou de lauriers palmes sont interdites.

La clôture grillagée plastifiée sera de préférence verte ou en harmonie de couleur avec le bâtiment.

Cette clôture doit être implantée à l'intérieur du terrain et d'une hauteur inférieure à 2 m.

Si un portail clôt le terrain, il doit être de couleur identique à la clôture et de même hauteur que la clôture.

Ces portails seront ajourés, les portails pleins sont interdits.

- Les clôtures en limite séparative des parcelles perpendiculairement à la RD 900 :

Elles seront constituées d'une bande végétalisée de 3 m de large (1,50 m de chaque côté de la limite séparative). Elles seront plantées d'une haie bocagère (implantée par l'acquéreur). Une clôture séparative peut-être installée.

Voir palette végétale en annexe 2.

- Les clôtures le long de la RD 900 :

Une clôture peut-être implantée : un grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum 2 m.

ARTICLE AUe 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Hôtelier	Non réglementé
2. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150 m² de Surface De Plancher supplémentaire.
3. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
4. Industries, Artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.

- Une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SDP minimum. Ce pourcentage s'impose à toutes les destinations à l'exception de la destination d'entrepôt dont l'exigence est de 0,5 % de la SDP minimum. Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher.

ARTICLE AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins :
  - 25% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul imposée sur l'alignement.

■ **Concernant la zone de la Beucherie:**

- **Parallèlement à la RD 900, deux espaces distincts seront aménagés :**
  - un espace paysager public avec la piste cyclable actuelle, un alignement d'arbres de haut-jet discontinu, la haie bocagère existante.
  - un espace privé traité, tel que, du Sud vers le Nord :
    une bande enherbée obligatoire de 7 m de largeur,
    une bande obligatoire de 7 m de largeur, comprenant au moins 35 % d'espaces verts et 65 % maximum de stationnement et voirie.

- **L'entrée par le giratoire de la Dahinière :**
  - un vaste espace enherbé et planté de quelques arbres bocagers permettront une insertion de la zone et une bonne transition avec l'espace rural.

- **Le long de la voie intérieure principale :**

Côté zone d'activités, un alignement d'arbres et une haie de charmille basse permettra une vue sur les façades des entreprises.

- **Le long des autres voies intérieures :**

L'aménagement pourra s'appuyer sur des alignements d'arbres, des bandes engazonnées et des massifs arbustifs. Les espèces seront d'origine régionale et pourront s'inspirer de la palette végétale du présent document.

- **Les aires de stationnements :**

Les aires de stationnement devront être paysagées.

- **Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre** doivent être intégrées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.

De manière générale, les nouveaux aménagements projetés de voirie et constructions devront :

- s'inspirer de l'aménagement proposé

- préserver les éléments végétaux existants
- conforter la végétalisation des limites parcellaires et des façades
- utiliser les essences d'origine locale pour les plantations nouvelles.

- **Le traitement des eaux pluviales des espaces libres** devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE AUe 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

ARTICLE AUe 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (Article R 123-7 du code de l'urbanisme).

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone A riveraines de la route de Saint Nazaire et de la rocade Est.

Un secteur "Ap" désigne une zone agricole dans laquelle la construction de bâtiments agricoles est limitée. Sont concernées les sites des exploitations agricoles de la Brochardière et de la Tangourderie à proximités desquelles des habitations de tiers sont présentes.

STECAL, SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE

La zone A comprend 1 STECAL, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée :

Agp : secteur de l'aire de grand passage des gens du voyage.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des conditions énoncées ci-dessous :

ARTICLE A 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

■ **Dans tout le secteur A hors Ap et STECAL :**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

■ **Dans le secteur Ap :**

Les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole existantes.

■ **Dans tout le secteur A et Ap (hors STECAL) :**

1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages**.**

2) L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation, à condition d'être nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes:

- d'être indispensables pour une surveillance permanente du site.

- d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation et 95 mètres des bâtiments d'élevage, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

- de ne réaliser qu'un seul logement supplémentaire maximum par site d'exploitation, et seulement si l'exploitation comporte plusieurs associés.

3) Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

4) Les constructions nouvelles ou extensions des constructions a usage d'activité commerciale accessoire à l'exploitation agricole de transformation et / ou de commercialisation de produits agricoles issus de l'exploitation agricole (local de vente, atelier de transformation…).

5) L'extension des bâtiments d'habitation dès lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- que l'extension soit à simple rez-de-chaussée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti existant et sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance entre cette construction et un bâtiment agricole en activité situé à moins de 150 mètres et sous réserve que la construction existante présente des qualités architecturales et patrimoniales avérées (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle…).

■ **Dans le STECAL Agp : (aire de grand passage) :**

L'activité suivante est autorisée :

Les bâtiments nécessaires à l'accueil des gens du voyage: bâtiments ou édicules destinés à des installations sanitaires.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

AVAP

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit

par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :**
- **Dans toute la zone :**

- Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des emprises des voies privées ouvertes à la circulation publique :
- Le long de la route de Saint-Nazaire et de la rocade Est, la marge de recul est au moins égale à 75 mètres, sauf constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole et réseaux d'intérêt public.
- Autres voies :
  - Avec une marge de recul de 5 mètres au moins.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant
  - Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
    - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
    - pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- **De plus, en secteur AVAP, notamment pour les Isolations Thermiques par l'Extérieur :**

L'implantation devra se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

- **Dans le STECAL, Agp (aire de grand passage) :**

- L'implantation autorisée est la suivante: conforme à l'article A6.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

- **Pour les constructions d'habitation autorisées**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins en retrait des limites séparatives.

- **Pour les autres constructions autorisées**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Cette distance d'implantation doit être en retrait avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé

■ **Concernant l'extension des bâtiments d'habitation,** celle-ci n'excédera pas 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.

■ **Dans le STECAL, Agp** : (aire de grand passage) :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Pour les constructions à usage d'habitation autorisées**, la hauteur totale ne doit pas excéder 9 mètres.

- **Pour les extensions autorisées des bâtiments d'habitation,** la hauteur n'excédera pas le niveau d'un simple rez-de-chaussée.
- **Pour les autres constructions :** la hauteur totale ne doit pas excéder 13 mètres.

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur devra se conformer aux dispositions du titre V de l'AVAP approuvée.

■ **Dans le STECAL, Agp (aire de grand passage)**

- la hauteur autorisée est la suivante:

4 mètres au faîtage.

■ **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**
  - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.
- **Toitures :**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - **Pour les constructions à usage agricole :**
    - L'utilisation du bois est recommandée ;
    - Toiture de teinte foncée et teinte plus claire que celle de la toiture en parties verticales ;

- Ou toiture de teinte claire (gris pigeon…) et teinte plus foncée pour les murs.

– **Pour les autres constructions autorisées :**
  - l'ardoise, le zinc, l'inox prépatiné ou le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaire, les toitures végétalisées sont autorisées en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique

- **Façades :**

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Gestion des eaux pluviales**

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Clôtures :**
  – Les clôtures sur rue : leur hauteur maximale est fixée à 2,00 m. Elles sont constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) et/ou d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
  – Les murs pleins sont interdits sur rue sauf réhabilitation ou prolongement de mur existant.
  – Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type plaques/poteaux béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu environnant peuvent être autorisés dans la zone.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'aspect des constructions et les clôtures devront se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules

correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

■ **Dans toute la zone :**

Nature de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension de l'habitation	1 place/logement Non réglementé
2. CINASPIC Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SDP au moins.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone :**

- Les parcs de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

Les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- - soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;
- - soit de l'existence d'une exploitation forestière;
- - soit de leur caractère d'espaces naturels.

Une zone de sécurité Z2 d'effets irréversibles est matérialisée autour de la Coopérative agricole de la Mayenne, par un rectangle (périmètre de 160 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac).

Une zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine de traitement des eaux située rue du Vieux Saint-Louis, par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

De plus, dans le secteur N sont incluses des zones de danger (SUP 1) significatif, grave et très grave, liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone N riveraines de la route de Saint Nazaire, de la route de Fougères RD 900 , de la route de Tours, de la route d'Angers, de l'avenue Chanzy et de la rocade.

STECAL, SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme indique que le règlement peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières **des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à

l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

■ **Cette zone comprend 7 STECALS, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie): accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Nfg** (Bois Gamats) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Ncf** (Pignerie) : extension du centre de formation.
- **Net** (centre équestre Tertre): activités équestres et de loisir.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : accueil et hébergement touristique en milieu rural, abris pour animaux de moins de 30 m2.
- **Neh** (hippodrome) : activités liées à l'hippodrome.
- **Ncb** (Croix-Bataille) : réservé aux constructions à usage d'habitation. le changement de destination est interdit.

CINASPIC

L'article L 151-11 (ordonnance du 23 septembre 2016) du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC). Ces constructions sont autorisées en zone N.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- **Dans toute la zone**
  - Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Dans la zone Z2 d'effets irréversibles, matérialisée autour de la coopérative agricole de la Mayenne :**
  - Tout mode d'occupation et d'utilisation des sols.

- **De plus, à la Croix Bataille (STECAL Ncb) dans les zones de danger " SUP1 " liées à la canalisation de transport de gaz :**
  - Tout mode d'occupation et d'utilisation des sols à l'exception de celles visées à l'article N2.
  - Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance es de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R.555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

ARTICLE N 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

- **Dans toute la zone**

1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

2) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3) L'extension des bâtiments d'habitation des lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- que l'extension soit à simple rez-de-chaussée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti existant; et sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance entre cette construction et un

bâtiment agricole en activité situé à moins de 150 mètres et sous réserve que la construction existante présente des qualités architecturales et patrimoniales avérées (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle…).

4) Les abris non clos pour animaux et petits édifices nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol.

5) Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie et aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **Dans les STECAL, les activités suivantes sont autorisées :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières et équestre.
- **Nfg** (Bois Gamats) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Ncf** (Pignerie) : extension du centre de formation.
- **Net** (centre équestre Tertre): activités équestres et de loisir.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : accueil et hébergement touristique en milieu rural, abris pour animaux de moins de 30 m2.
- **Neh** (hippodrome) : activités liées à l'hippodrome.
- **Ncb** (Croix-Bataille) : réservé aux constructions à usage d'habitation. Le changement de destination est interdit. Ce secteur est concerné par une servitude lié à la présence d'une canalisation de Gaz (zone de danger SUP1 reportée au plan de zonage et de servitudes). Le maire informera GRTGaz de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans la zone concernée.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, la nature des constructions et des travaux autorisés doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la compatibilité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Risque Inondation - atlas des zones inondables

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage **(AZI),** la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du présent règlement.

Risque de mouvements de terrain (PPRn)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement soumis aux aléas de mouvements de terrains, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la compatibilité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrains approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Laval-Entrammes

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques technologiques

Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance est de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

- **Dans le STECAL Ncb (croix- Bataille)**

Tout nouvel accès est interdit sur la route d'Angers. Dans le cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots constructibles, les accès aux lots seront regroupés au moins par 2 (2X2), afin de limiter leur nombre et le découpage des haies existantes sur ces voies.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

4. Il est rappelé (Article L.111-4 du Code de l'Urbanisme) que l'administration peut refuser de délivrer le permis de construire dès lors que le projet exige une modification de la consistance d'un réseau public de distribution d'eau, d'électricité, ou d'assainissement qui, compte tenu de ses perspectives d'urbanisation et de développement, ne correspond pas aux besoins de la collectivité ou lorsque les travaux de modification du réseau ont été réalisés sans son accord.

Cette règle concerne tout particulièrement le **Stecal Ncb (Croix Bataille)**.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Dans toute la zone :**

Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des emprises des voies privées ouvertes à la circulation publique :

- En dehors des marges de recul figurant au plan de zonage, le recul minimum sera de 5 mètres au moins.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.
  - Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
    - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
    - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.(CINASPIC)

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'implantation devra se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans les STECAL, les implantations autorisées sont les suivantes :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : conforme à l'article N6.
- **Nfg** (bois Gamats) : la limite de constructibilité est le périmètre du STECAL.
- **Ncf** (Pignerie) : conforme à l'article N6.
- **Net** (centre équestre Tertre): conforme à l'article N6.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : conforme à l'article N6.
- **Neh** (hippodrome) : conforme à l'article N6.
- **Ncb** (croix- Bataille) : conforme à l'article N6. Tout nouvel accès est interdit sur la route d'Angers. Dans le cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots constructibles, les accès aux lots seront regroupés au moins par 2 (2X2) afin de limiter leur nombre et le découpage des haies existantes sur ces voies.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone y compris dans les STECAL.**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

- La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.
- Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les constructions existantes implantées en limite séparative ou avec un retrait inférieur à 5 mètres pourront faire l'objet de surélévation dans la limite des hauteurs fixées à l'article N 10.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

■ **Dans toute la zone hors STECAL :**

Non réglementé.

■ **En STECAL :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

■ **Pour le Stecal Ncb,** l'emprise au sol est limitée à 15%.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP et hors STECAL :**

La hauteur totale ne doit pas excéder 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **Dans les STECAL, les hauteurs autorisées sont les suivantes :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : 12 mètres au faîtage.
- **Nfg** (bois Gamats) : 10 mètres au faîtage.
- **Ncf** (Pignerie) : 10 mètres au faîtage.
- **Net** (centre équestre Tertre) : 12 mètres au faîtage.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : 10 mètres au faîtage.
- **Neh** (hippodrome) : hauteur non réglementée.
- **Ncb** (Croix Bataille) : 10 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **En secteur AVAP :**

L'aspect extérieur des constructions doit se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures :**

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, pour les lucarnes, aucun modèle de référence n'est imposé mais les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.

Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).

La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.

- **Matériaux et couleurs :**

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

l'ardoise, le zinc, l'inox pré-patiné ou le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaire, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique .

- **Façades :**

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique est autorisée dans des proportions mineures.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Gestion des eaux pluviales**

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Clôtures** :
  - Les clôtures sur rue : leur hauteur maximale est fixée à 2,00 m. Elles sont constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) et/ou d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
  - Les murs pleins sont interdits sur rue sauf réhabilitation ou prolongement de mur existant.
  - Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type plaques/poteaux béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu environnant peuvent être autorisés dans la zone.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'aspect extérieur et les clôtures devront se conformer aux dispositions de l'AVAP

approuvée.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- **Dans toute la zone :**

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementé
Logement locatif financé par l'État	0.5 place/logement – voir article L.123-1-13 du cu
Ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	
2. Hôtelier	Non réglementé
5. Exploitations agricoles ou forestières	Non réglementé
6. Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif	Non réglementé

NB: Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat :

- avec ou sans création de logement supplémentaire en cas de logement social ;
- sans création de logement supplémentaire dans les autres cas.

- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la surface de plancher au moins.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ En secteur AVAP :

Les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ Dans toute la zone hors AVAP :

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, développés en pleine terre, doivent représenter au moins :
  - 90% de la surface totale du terrain en N, 85 % en Ncb et 70% sur les autres stecal
  - Ces espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
    - Cette composition doit privilégier :
    - la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
    - la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sont traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destinés à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

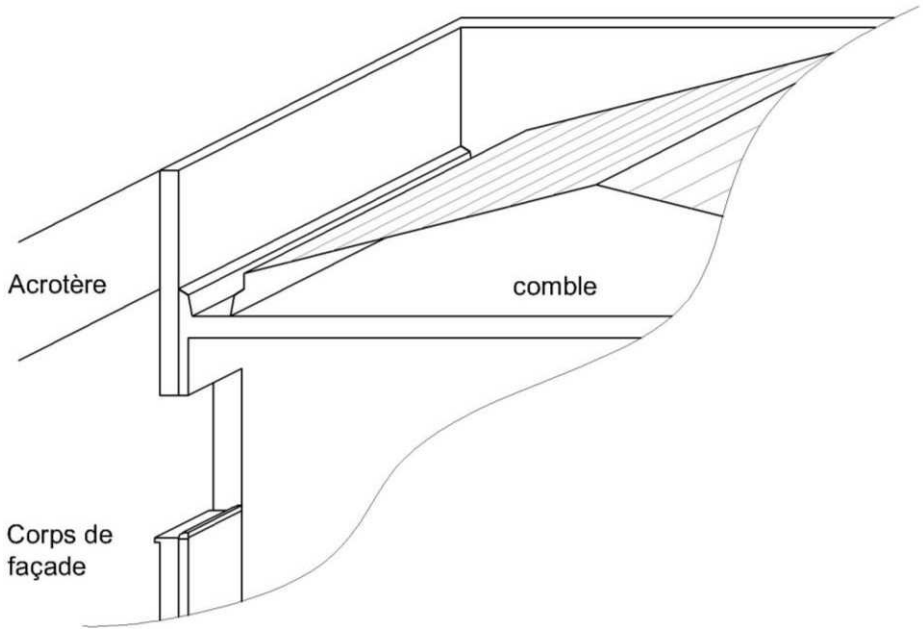
Non réglementé.

TITRE 6

ANNEXES DOCUMENTAIRES

ACROTERE

Nom qui désigne l'ouvrage (quelle que soit sa nature, son matériau et sa composition), prolongeant et terminant dans sa partie supérieure la façade d'une construction.



AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est égale ou supérieure à 100 m^2 et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc…).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire ou du propriétaire de la voie.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

ARTISANAT

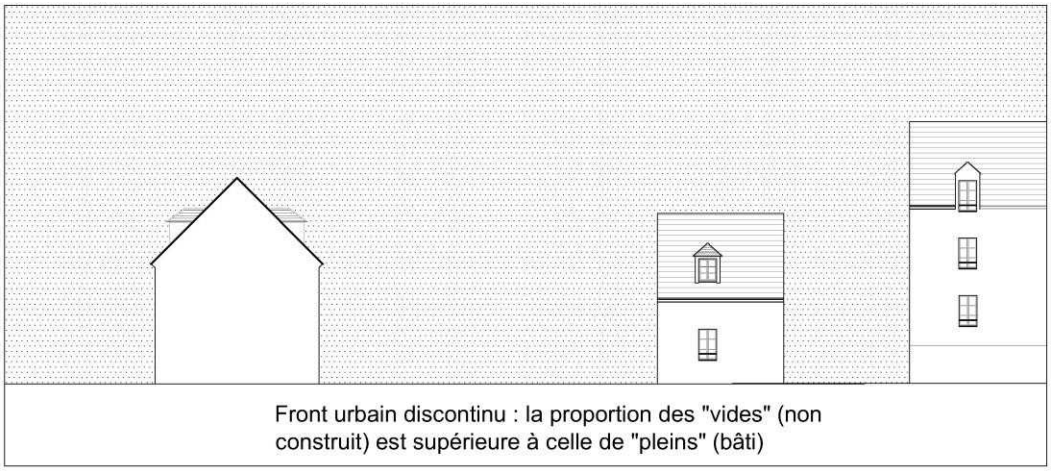
Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.

Elles sont définies notamment par le fait que :

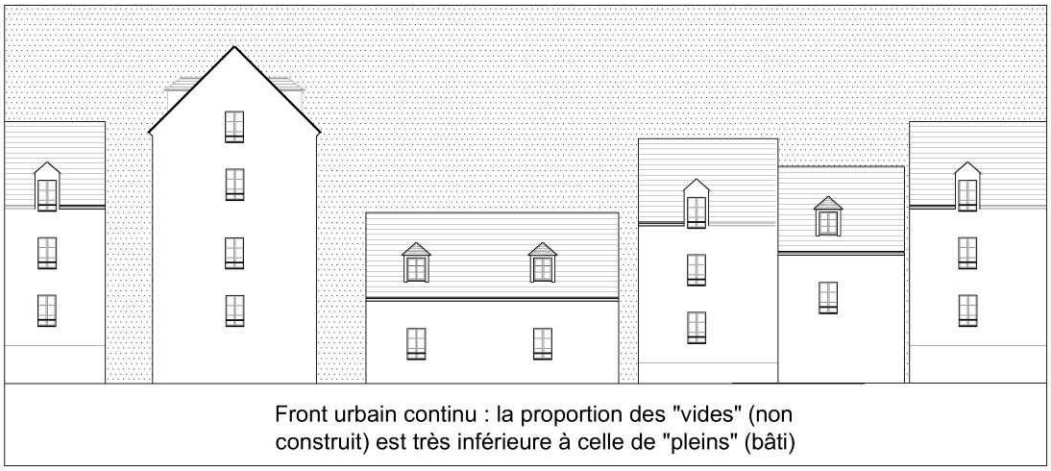
1. L'activité exercée assure une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services, et leur commercialisation.

2. L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 10. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

BATI CONTINU / DISCONTINU (SECTEUR DE..)



Front urbain discontinu : la proportion des "vides" (non construit) est supérieure à celle de "pleins" (bâti)



Front urbain continu : la proportion des "vides" (non construit) est très inférieure à celle de "pleins" (bâti)

CINASPIC

« Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

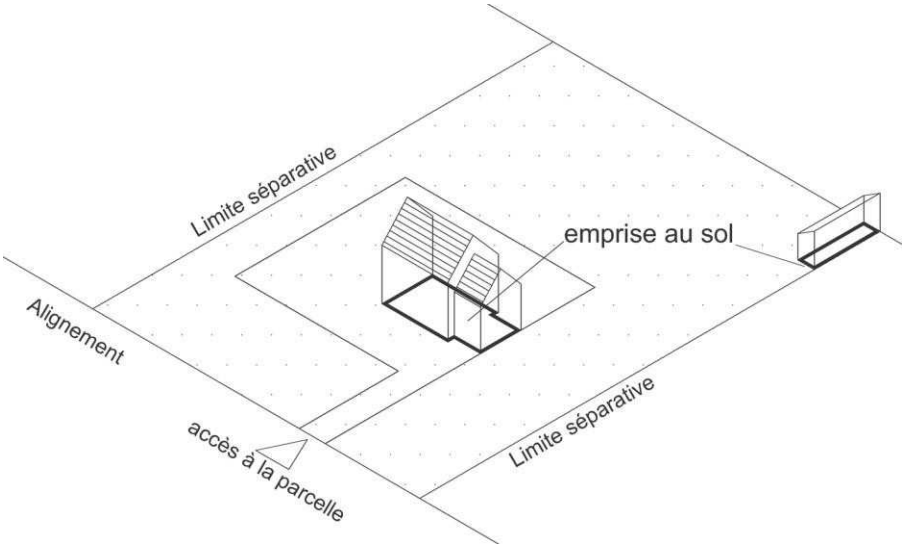
En application de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme (ordonnance N°2015-1174 du 23 septembre 2015), le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Est considérée comme construction existante, toute construction implantée légalement sur le territoire de la commune, et/ou ayant fait l'objet d'une autorisation délivrée par la collectivité, avant la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

EMPRISE AU SOL

C’est la surface de terrain que couvrent les constructions présentes sur l’unité foncière. Elle se calcule en divisant la surface au sol des constructions par la surface du terrain.



ENSEMBLE DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

ESPACE BOISE CLASSE (ART. L.130.1 DU CODE DE L’URBANISME)

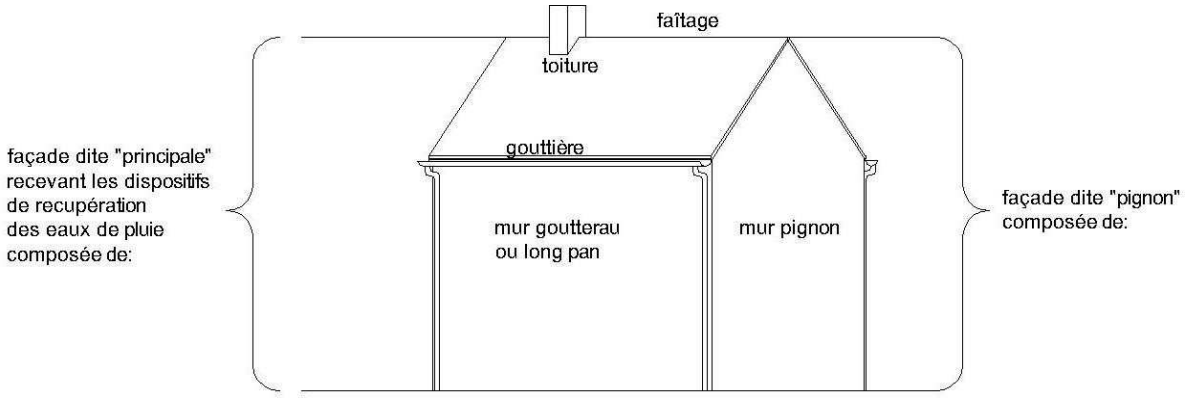
Le Plan Local d’Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.(…)

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est égale ou supérieure à 100 m2 et si sa hauteur excède 2 mètres.

FAÇADE ET PIGNON

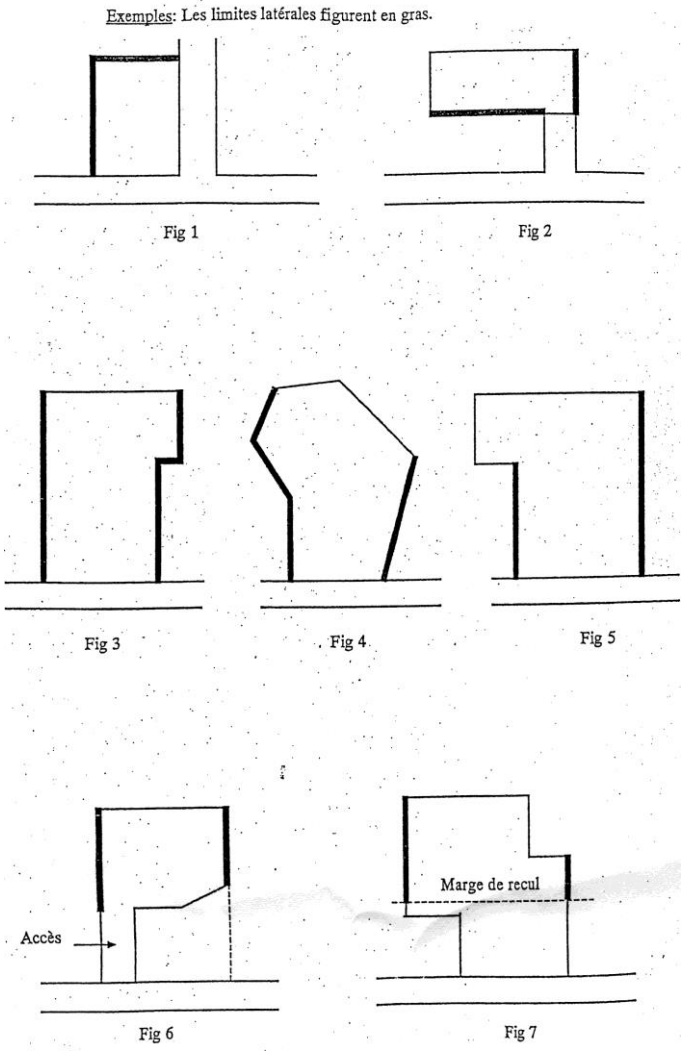
Un bâtiment est constitué par un ensemble de façades. Au titre du présent règlement, le terme de Pignon désigne une façade non surmontée par une pente de toit et non équipée de gouttière.



HEBERGEMENT DE LOISIR

Par hébergement de loisir, on comprend, au sens du présent règlement, les gîtes ruraux, chambres d'hôtes, relais équestres et les installations nécessaires à leur fonctionnement.

LIMITES SEPARATIVES



Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

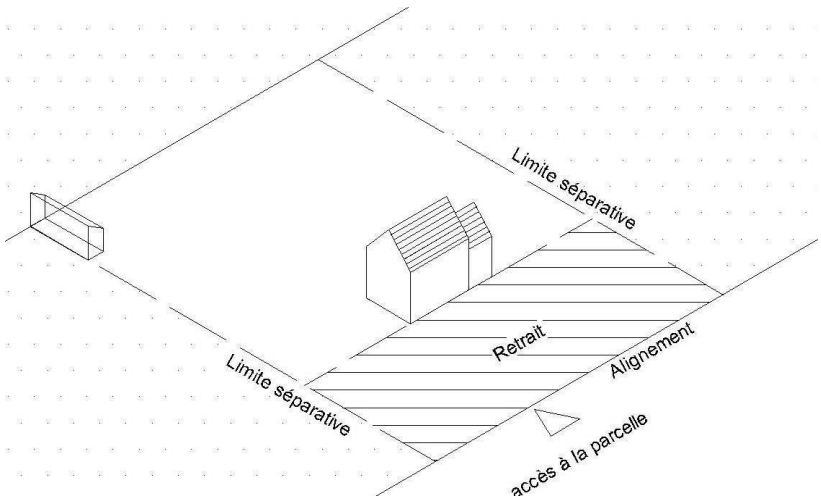
On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de parcelle, des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

Les autres limites sont considérées comme limites de fond de parcelle.

MARGE DE RECUL OU RETRAIT (SUR ALIGNEMENT)



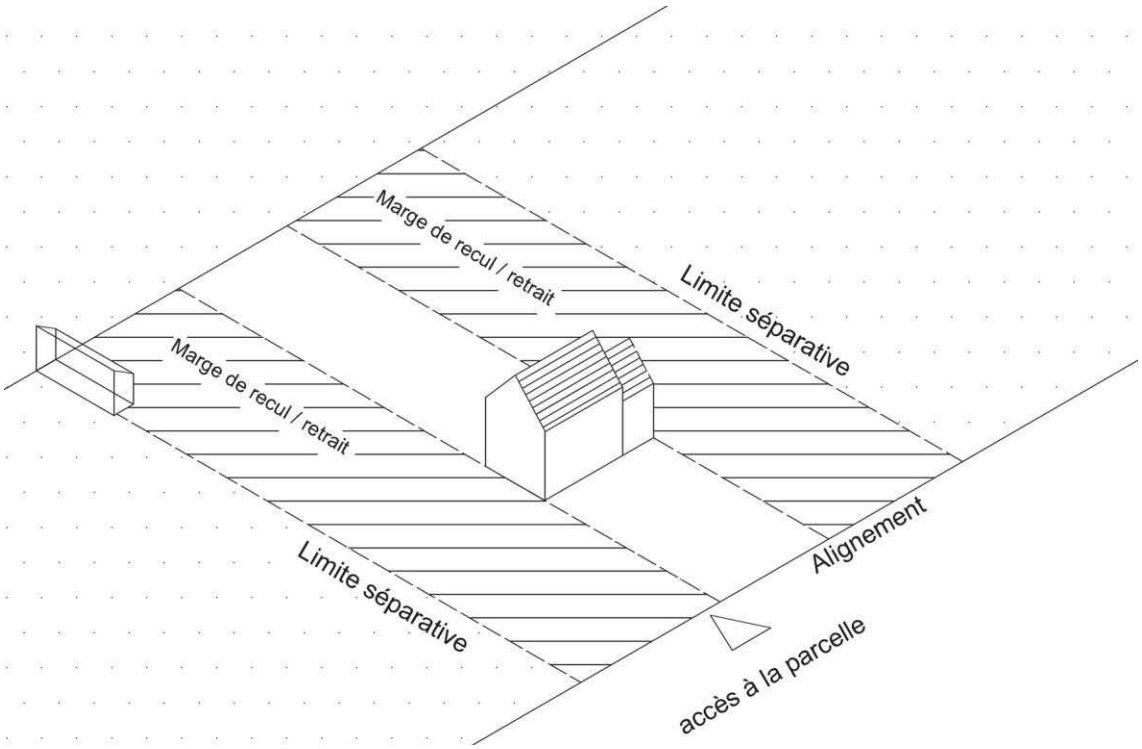
La marge de recul (ou retrait) est la distance séparant toute construction de l'alignement.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis à vis à la limite de l'alignement.

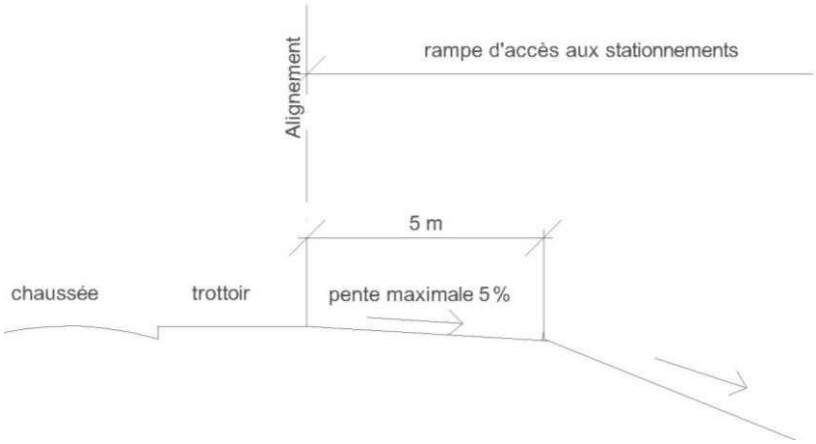
MARGE DE RECUL OU RETRAIT (SUR LIMITE SEPARATIVE)

La marge de recul ou retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis-à-vis à la limite séparative considérée.



PLACE DE STATIONNEMENT



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

PLANTATIONS

Les espèces d'arbres recommandées sont les suivantes :

Alisier terminal
Aulne glutineux ou vergne
Bouleau commun
Châtaignier
Chêne pédoncule
Chêne rouvre ou sessile
Érable champêtre
Érable sycomore
Frêne commun
Grisard
Hêtre
Marronnier
Merisier
Noyer commun
Noyer noir
Noyer hybride
Orme commun
Orme résista
Osier de vannier
Peuplier de culture
Pin de l'Évêque
Poirier sauvage
Saule blanc
Sorbier des oiseleurs
Tilleul à petites feuilles
Tremble

Les haies peuvent être composées d'au moins trois des espèces suivantes :

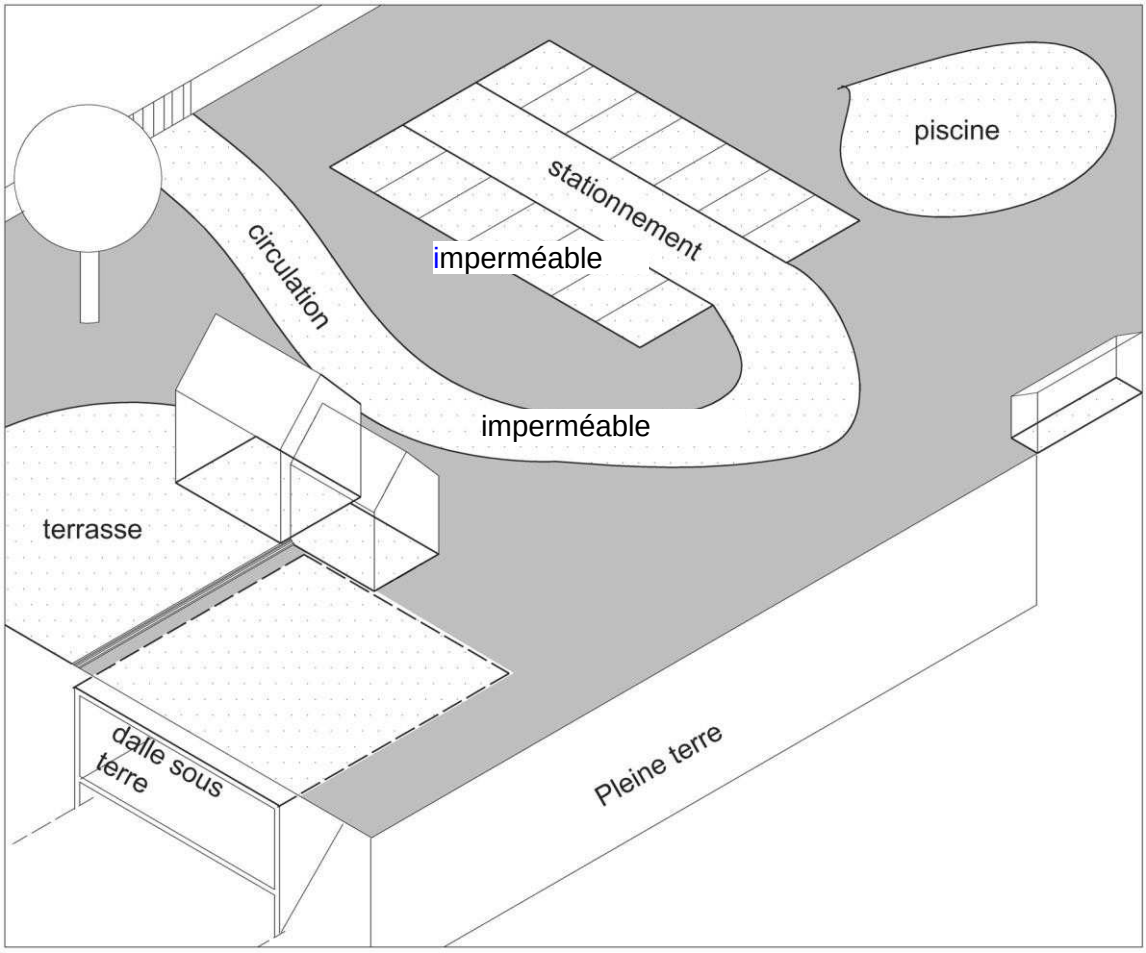
Caduques :
Aubépine
Charme commun
Cerisier, Sainte-Lucie
Cognassier commun et du Japon
Cornouiller sanguin
Érable champêtre
Frêne
Fusain d'Europe
Hêtre
Noisetier commun
Prunellier, épine noire
Prunier, mirobolant
Viorne lantan
Viorne obier

Persistants :
Buis
Berberis verts, Juliana, stenophylla
Darwinii
Cotoneaster franchetti
Eleagnus ebbingeu
Houx du Portugal
Laurier
Mahonia
Hedera hélix
Sambuscus Nigra

PLEINE –TERRE

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations…) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.



Les espaces en gris sont en pleine terre, garantissant l'infiltration des eaux.

STECAL Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, la loi ALUR permet de délimiter à titre exceptionnel et après avis de la CDPENAF, des STECAL.

Il y a lieu de se reporter à l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme: le règlement peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés /

a) des constructions;

b) des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage;

c) des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de 3 mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

a) le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)

b) les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

.

SURFACE (D'UN TERRAIN)

La surface prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.

Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies ;

- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe.

SURFACE DE PLANCHER (SDP)

Article R112-2 du code de l'urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir de l'intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN

Il convient de distinguer :

La parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Le terrain ou unité foncière

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou issues de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

ZONE NON AEDIFICANDI

Il s'agit d'une zone ne pouvant recevoir un édifice (par exemple en bordure de rue, avenue…) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)

II s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

De construction à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service

D'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de Z.A.C, apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

Des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet;

Un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone,

Des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

ANNEXE ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME

« **Art. *R. 111-1.** - Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

« Toutefois :

« **a)** Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

« **b)** Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur du patrimoine créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code. »

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

« **Art. *R. 111-2.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

« **Art. *R. 111-4.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

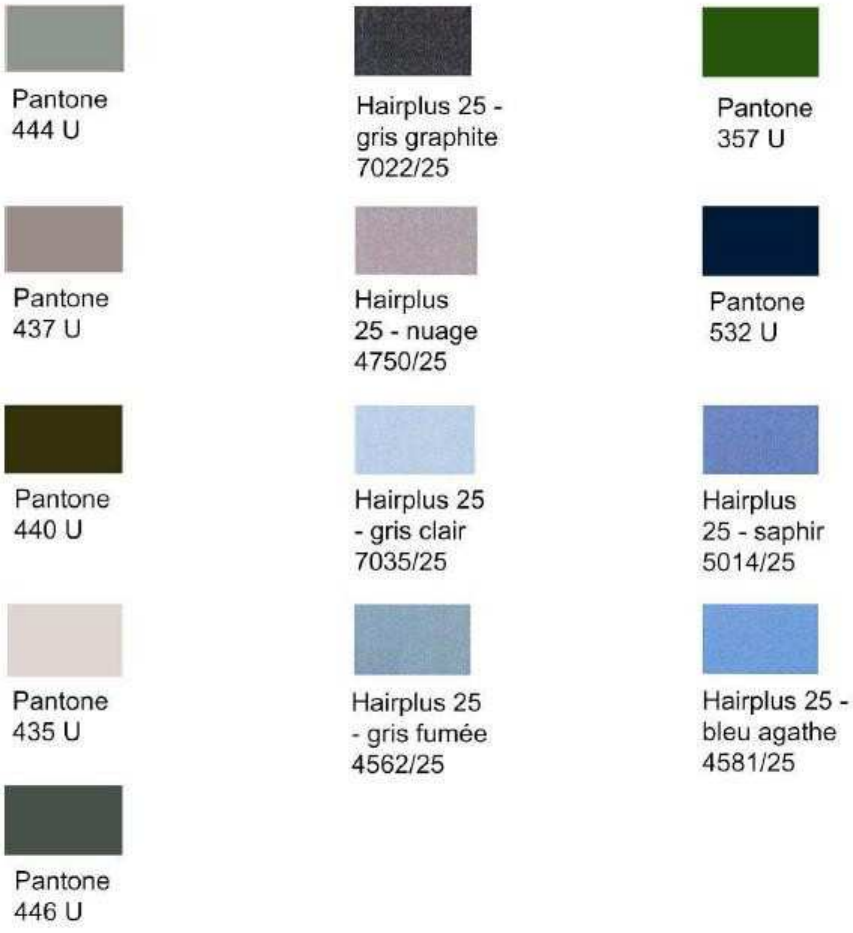
« **Art. *R. 111-15.** - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Aspect des constructions

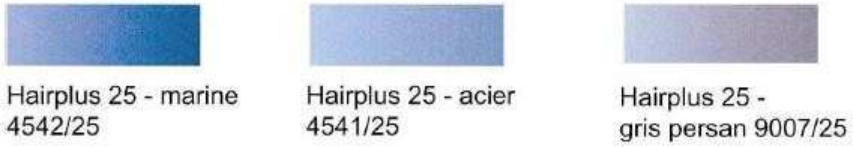
« **Art. *R. 111-21.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE 1 - Zone UEm et 1 AUe – LES MONTRONS/ LA BEUCHERIE

Présentation des couleurs pour les futurs bâtiments



Hairplus 25 - METALLISES



ANNEXE 2 - Zone UEm et 1AUe – LES MONTRONS/ LA BEUCHERIE

PALETTE VEGETALE

Liste des plantes proposées :

Les arbres	Les arbustes
- Quercus robur (Chêne pédonculé) - Quercus pallustris (Chêne des marais) - Fraxinus excelsior (Frêne) - Carpinus betulus " Fastigiata" (Charme fastigié) - Fagus sylvatica (Hêtre) - Alnus glutinosa (Aulne commun) - Corylus colurna (Noisetier de Byzance) - Salix caprea (Saule Marsault) - Salix alba (Saule blanc)	- Carpinus betulus (Charme commun) - Ligustrum vulgare 'Lodens' (Troëne) - Amelanchier canadensis (Amelanchier) - Cornus sanguinea (Cornouiller) - Corylus avellana (noisetier commun) - Rosa rugosa (Rosier rugueux) - Acer campestris (Erable champêtre) - Philadelphus White Rock (Seringat) - Salix rosmarinifolia (Saule)
Les vivaces et graminées	
- Erica x Darleyensis (Bruyère hybride) - Carex elata 'Auréa' (Carex) - Spartina pectinata 'Aurcomarginata' - Molinia arundinacea (Molinie) - Panicum virgatum (Panic)	

TITRE 7

ANNEXES PRESCRIPTIVE: PATRIMOINE PROTEGE

INTRODUCTION

La Ville de Laval est couverte par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Un recensement très précis du patrimoine a été effectué lors de la révision de la ZPPAUP en AVAP et à cette occasion le périmètre a été revu et légèrement resserré.

Dans les secteurs hors AVAP, du patrimoine bâti mais aussi paysager de valeur est présent et doit être protégé sans compromettre l'usage du lieu s'il est un lieu d'habitation ou la valeur écologique s'il s'agit du patrimoine paysager.

l'inventaire du présent document propose donc des fiches descriptives du patrimoine visé et décline une prescription à visée de préservation des éléments majeurs de ses caractéristiques architecturales, éléments de décor comme témoignage singulier d'un patrimoine valorisant pour la Ville.

Etant donné que la Ville est couverte par une AVAP, c'est la protection du patrimoine bâti qui est ici retenue.

Article L 151-19 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

LES FICHES DE REPERAGE ET LES PRESCRIPTIONS POUR PROTEGER LE PATRIMOINE BATI

Liste des fiches du patrimoine bâti :

- la Chapelle Croix-Couverte, Zone des Touches p 6
- le garage Renault-216 Rue de Bretagne p 7
- Maison de Tisserands, avenue de Chanzy p 8
- Manoir de la Chainais p 9
- Manoir de la Saucinière p 10
- Manoir des Alignés p 11
- Manoir des Pommeraies p 12
- Manoir du Pressoir salé p 13
- Manoir de Vaufleuryet ferme p 14
- 7-9 rue Jeanne d'Arc p 15
- 3 Rue Jeanne d'Arc p 16
- 22-24 Rue Jeanne d'Arc p 17
- 16-20 rue des Jardins et 41 rue des Chalets p 18

CARTE DE LOCALISATION DU PATRIMOINE RECENSE



Fiche 1 : chapelle Boulevard Léon Bollée

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	Boulevard Léon Bollée	**Chapelle de la Croix-Couverte**	**AP 126**

Historique:
Ancien oratoire devenu chapelle et qui d'après sa première appellation s'est peut-être substitué à une croix couverte d'un auvent. D'origine ancienne, ce petit sanctuaire champêtre et privé à été remanié ou reconstruit en 1788 comme l'indique la date gravée sur la clé de l'arc d'encadrement de la porte. Jusqu'à la fin des années 1950, la procession des rogations s'y rendait. Restauré dans les années 1980, il a été donné à la Ville de Laval en 2007.

Descriptif:
Petit édifice en moellon de calcaire enduit accessible par un emmarchement en pierre de schiste. Le mur pignon à deux contreforts est couronné d'un campanile de plan carré. Le dessus de la porte d'entrée est gravée d'un croissant de lune sommé d'une croix pattée. A l'intérieur, le vaisseau unique est couvert d'une fausse voûte en berceau cachant ce qui paraît être une charpente "à fermes portiques", type fréquemment mis-en-œuvre au 18e siècle. La chapelle renferme un ensemble intéressant de sculptures du 17e et 18e siècle.

Prescription :
Conservation complète de l'édifice sans adjonction possible.

Restauration des enduits, parements, couverture et boiseries dans le respect du style et des matériaux actuels de l'édifice.

Photo



Repérage cadastral



fiche 2 : garage Renault

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	216 Rue de Bretagne	**Garage Hintzy Renault**	**DE 125**

Historique:
Les constructions de garages vont se multiplier des années 30 aux années 50 à Laval pour faire face aux nouveaux besoins (ravitaillement et entretiens), générés par la multiplication des automobiles.
Cependant, pour l'essentiel, ces équipements centrés sur un simple hangar à habiller en façade ne génèrent que rarement des architectures monumentales originales.
Pour l'essentiel, le traitement se fait par façade rideau avec fronton en espalier et corniche art déco.

Par rupture avec ce modèle type, le garage du 216 rue de Bretagne, marque la volonté de s'inscrire dans une nouvelle vogue affirmant plus clairement la façade sur rue et donnant de plus une vraie place aux fonctions administratives à l'étage qui est en porte-à-faux sur colonnes comme les œuvres les plus contemporaines de Le Corbusier.

Descriptif:

Bâtiment à étage en porte-à-faux à pans coupés, portant sur deux colonnes bétons.

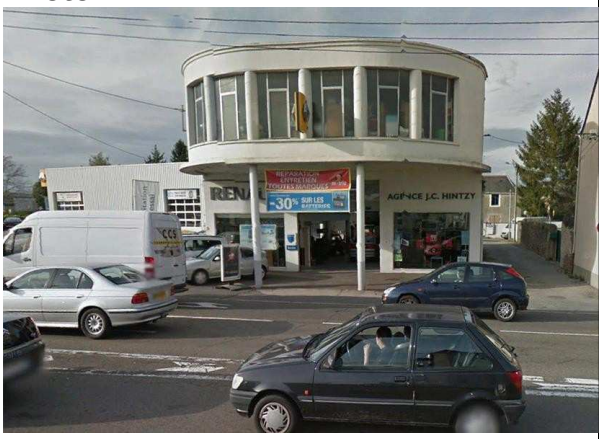
L'accès se fait par un porche sous l'étage administratif entre les colonnes.

Le décor des rares modénatures demeure art déco.

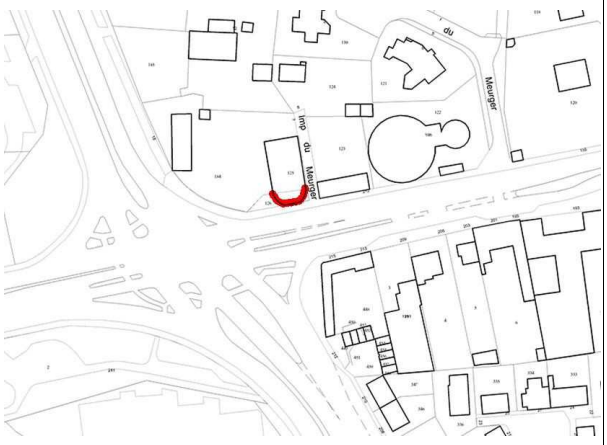
Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment de façade sur rue identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions ni modifications ou isolation extérieure. Maintien des percements à l'étage sans modification.

Photo



Repérage cadastral



Fiche 3 : maison de tisserand

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	10 avenue de Chanzy	**Maison de tisserand**	**AS 384**

Historique:

Les barres et maisons individuelles textiles apparaissent à Laval dans le premier tiers du 17ème siècle en périphérie du bourg .
Celles-ci permettent de loger et surtout de contrôler le personnel chargé de tisser les toiles de Laval.

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se composent d'une cave, de l'ouvroir qui accueille l'artisan tisseur et son métier pour un travail long, effectué dans l'humidité afin de préserver la fibre de lin.

A l'étage, desservie par un escalier, se situe la pièce chaude de vie qui accueille la totalité de la famille de l'artisan.

Les percements sont peu nombreux (fenêtre parfois unique, porte d'accès à l'étage et à la cave) et le décor est très sobre.

Prescriptions :

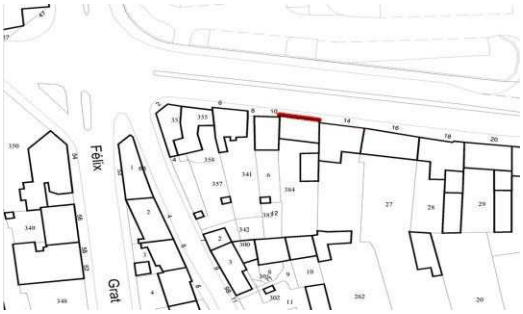
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat sans adjonction de dispositif extérieur d'isolation

Extensions et modifications possibles sur cour ou jardin

Photo



Repérage cadastral



Fiche 4 : Manoir de la Chainais

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	La Chainais	**Manoir de la Chainais**	**BN 322**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir de la Chainais, construit au 16ème siècle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique.

Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral



Fiche 5 : Manoir de la Saucinière

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	55 rue du boulevard du 8 mai 1945	**Manoir de la Saucinière**	**DI 265**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.
Dans ce cadre, le manoir de la Saucinière, construit au XVI ème siécle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis double dans l'alignement, avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique.

Lucarnes à l'étage subsistantes de style renaissance.

Prescriptions : Maintien de l'intégrité du bâtiment identifiée en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16 ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 6 : Manoir des Alignés

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	50 Rue des Alignés	**manoir du grand Aligné**	**DP 54**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI ^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.
Dans ce cadre, le manoir du grand Aligné apparaît prototypique. Construit par la famille Hatry celui-ci est doté d'un premier logis et d'une tour originale car polygonale à la base mais dotée d'un pavillon sur plan carré en encorbellement orné au sommet.
Ce premier ensemble est complété en 1686 par un grand logis œuvre de François Laigneau qui sera entièrement détruit en 1944.

Descriptif: Bâtiment de logis en moellon de calcaire avec encadrement des baies en pierre de taille de granite et calcaire. Grande tourelle avec escalier monumental en vis à plan polygonal et carré au sommet avec ornement sur les culots de l'encorbellement. Partie d'enceinte conservée

Prescriptions : Maintien de l'intégrité du bâtiment d'origine restant façade Est identifié en rouge sur le repérage cadastral. Extension et modifications possibles des toitures et autres façades dans le respect du bâti d'origine. Les adjonctions sur façade ou l'isolation par l'extérieur ne sont pas autorisés. L'extension sur façade Sud est autorisé ainsi que le percement
de portes ou fenêtres sur les façades Nord et Ouest dans l'esprit du bâti 16e. la grange et le hangar ne sont pas concernés par ces mesures de conservation.
photo du bâtiment avant bombardement :





Photo





Repérage cadastral et périmètre protégé

Fiche 7 : Manoir-bâtisse des Pommeraies

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	Rue impasse du dépôt (32- 34)	**Manoir-bâtisse des Pommeraies**	**AN 97**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir des Pommeraies, construit au 16ème siècle apparaît comme le prototype de cette construction de petite taille marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Bâtiment à un étage carré avec toit en pavillon avec tourelle à toiture en croupe ronde

Les murs sont en moellon de pierre et enduit. La couverture est contemporaine en ardoise et des ouvertures ont été modifiées au XX ^{ème} siècle.

Prescriptions :

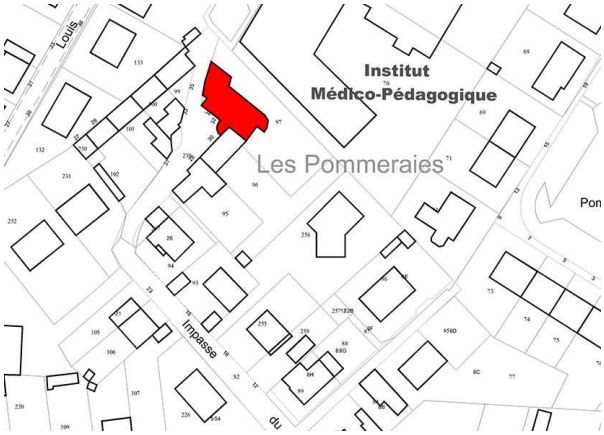
Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 8 : Manoir du Pressoir salé

N°au plan	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
1	**58 rue du pressoir Salé**	**Manoir du pressoir salé**	**AR 207**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir d'un pressoir Salé, construit au XVI^{ème} siècle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis double en alignement, avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit polygonal.

Lucarnes à l'étage subsistantes de style renaissance.

Prescriptions :

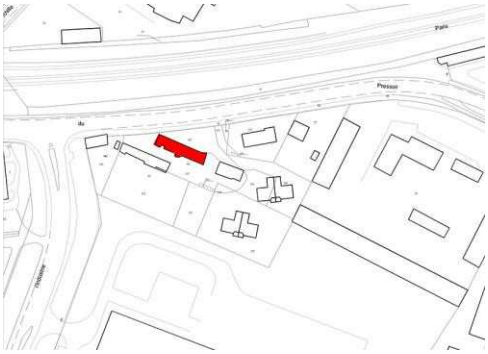
Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 9 : Manoir et ferme de Vaufleury

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	61 chemin de Vaufleury	**Manoir et ferme de Vaufleury**	**AM 424**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales:les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui par sa prestance rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir de Vaufleury construit au XVI ème siècle apparaît comme le prototype de cette constructions marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis en moellon de calcaire et granite enduit complété par un logis 19ème rectangulaire en moellon enduit et appareil de tuffeau pour les encadrements et pour les ornements de corniche. Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique. Restauration récente de l'ensemble dans les règles de l'art

Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16e siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 10 : , 7-9 rue Jeanne d'arc

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	7-9 Rue Jeanne d'Arc	**Maisons années 1910-1930**	**AL 194-197**

Historique:

A partir du milieu du XIXeme siècle, le développement de la ville et l'apparition d'une classe moyenne et supérieure urbaine conduit à la mise en place de nouvelles typologies d'habitations. Admirateurs d'un passé idéalisé comme de matériaux modernes (la brique), ces nouvelles élites favorisent l'émergence de constructions réalisées à partir de deux styles dominants.
Le premier privilégie la référence au passé (médiéval ou Louis XIII) ou la brique joue un rôle majeur tout en maintenant un décor sculpté en encadrement.
Le second, privilégie la sobriété et utilise la brique en entourage de baies notamment que ce soit dans un style classique ou de plus en plus proche de l'art nouveau

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se caractérisent par un volume bâti rectangulaire . Le tout est surmonté soit d'une toiture simple à deux pans. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant et jambages en brique dans un esprit proche de l'art déco.

Plus spécifiquement encore, la création de deux maisons jumelles renforce encore l'originalité de cet ensemble conçu de manière complémentaire et symétrique.

Prescriptions :

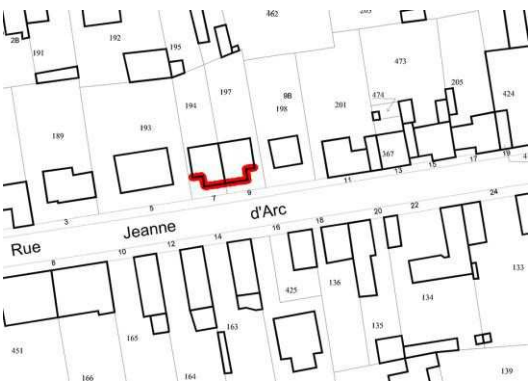
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décors en façades sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux) et de la clôture (piliers de briques notamment)

Extensions et modifications possibles en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 11 : maisons années 1910-1930- 3 rue Jeanne d'Arc

-	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	3 Rue Jeanne d'Arc	**Maisons années 1910-1930**	**AL 189**

Historique:

En lien avec le développement de l'industrie textile, se développe sur les hauteurs des Pommeraies, un habitat populaire de qualité souvent patronné par l'élite dominant l'industrie textile. Ces constructions et leur jardin permettent d'accueillir et stabiliser une main-d'œuvre rare qui est tentée sinon de quitter la ville. Le jardin permet de procurer une alimentation complémentaire et d'éviter la tentation des réunions dans les débits de boissons. Cet habitat se regroupe sur les pentes en surplomb des usines de Bootz.

Descriptif:

De caractère simple, cette maison se caractérise par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble avec lucarne. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant et des jambages en brique.

Prescriptions :

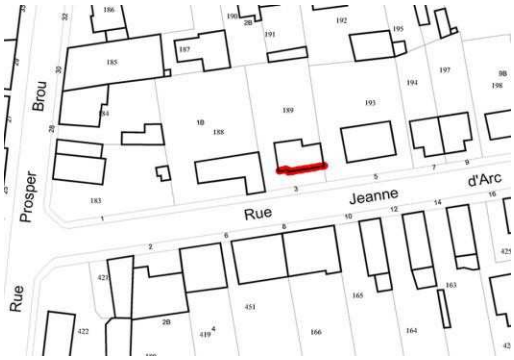
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques) ainsi que la clôture métallique et les piliers.

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 12: 22-24 Rue Jeanne d'Arc maison de maîtres 1860-1910,

-	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	22-24 Rue Jeanne d'Arc	**maison de maîtres 1860-1910,**	**133-134**

Historique:

A partir du milieu du XIXème siècle, le développement de la ville et l'apparition d'une classe moyenne et supérieure urbaine conduit à la mise en place de nouvelles typologies d'habitations. Admirateurs d'un passé idéalisé comme de matériaux modernes (la brique), ces nouvelles élites favorisent l'émergence de constructions réalisées à partir de deux styles dominants.
Le premier privilégie la référence au passé (médiéval ou Louis XIII) ou la brique joue un rôle majeur tout en maintenant un décor sculpté en encadrement.
Le second, privilégie la sobriété et utilise la brique en entourage de baies notamment que ce soit dans un style classique ou de plus en plus proche de l'art nouveau

Descriptif:

Ces maisons destinées à des personnes plus fortunées que la moyenne dans le quartier se caractérisent par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble. La façade est articulée autour d'une travée centrale surmontée d'un fronton .Celle-ci est marquée par un appareillage de brique et une ligne de faîtage en terre cuite de qualité.
Les façades affichent un décor simple mais soigné : lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau et jambages en brique et tuffeau.

Prescriptions :

Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques).

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 13: rue des Jardins et rue des Chalets

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	20, 18, 16, Rue des jardins 41 rue des Chalets	**Maison années 1910 -1930**	**AL 58,59,60, 231**

Historique:

En lien avec le développement de l'industrie textile, se développe sur les hauteurs des Pommeraies, un habitat populaire de qualité souvent patronné par l'élite dominant l'industrie textile. Ces constructions et leur jardin permettent d'accueillir et stabiliser une main-d'œuvre rare qui est tentée sinon de quitter la ville. Le jardin permet de procurer une alimentation complémentaire et d'éviter la tentation des réunions dans les débits de boissons. Cet habitat se regroupe sur les pentes en surplomb des usines de Bootz.

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se caractérisent par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble et d'une toiture à croupe retroussée. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant se différenciant des jambages en brique.

Prescriptions :

Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques).

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



PLU

Ville de LAVAL

Modification simplifiée n°2

Pièces modifiées - Règlement

PLU APPROUVE LE 23 MAI 2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE 19 JUIN 2017

MISE EN COMPATIBILITE N°1 VIA DECLARATION DE PROJET APPROUVEE LE 18 SEPTEMBRE 2017



LAVAL AGGLOMERATION
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DU CADRE DE VIE - DIRECTION DE L'URBANISME
HOTEL COMMUNAUTAIRE – 1, PLACE DU GENERAL FERRIE – CS 60809 – 53008 LAVAL CEDEX

ARCHITECTURE ACTION
31 rue de Terre Neuve 75020 Paris
tél : 01 40 24 13 81
www.architectureaction.com

INDDIGO
4 avenue Millet 44000 NANTES
tél : 02 40 48 99 99
www.inddigo.com

FUTURBAIN
5 rue de Savoie 75006 PARIS
tél : 06 88 72 95 94
www.futurbain.com

SCE
5, avenue A-L Cauchy 44307 NANTES
tél : 02 40 68 51 55
www.SCE.fr

REPERAGE URBAIN
210 Rue Saint-Maur, 75010 PARIS
tél : 01 77 12 32 99
www.reperageurbain.com

MOSBACH PAYSAGISTES
81 rue des poissonniers 75018 PARIS
tél : 01 53 38 49 99
www.mosbach.fr

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7

Dispositions applicables à la zone UA 8
Dispositions applicables à la zone UB 17
Dispositions applicables à la zone UC 32
Dispositions applicables à la zone UD 45
Dispositions applicables à la zone UE 55

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 71

Dispositions applicables à la zone 1 AU 72
Dispositions applicables à la zone AUe 83

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 96

Dispositions applicables à la zone A..... 97

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE..... 108

Dispositions applicables à la zone N..... 109

TITRE 6 : ANNEXES DOCUMENTAIRES..... 124

TITRE 7: ANNEXES PRESCRIPTIVES 142

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce Règlement est établi conformément à l'article R. 123-21 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 30 mars 2015.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Laval.

ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles du plan local d'urbanisme sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme. Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles, R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 (les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). Le texte de ces articles est rappelé en annexe du règlement.

2) L'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme dispose que lorsque l'établissement d'un projet de PLU est prescrit, ou lorsque sa révision a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas le sursis ne peut excéder 2 ans.

3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

En particulier, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au PLU.

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les législations et réglementations concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ; les règlements sanitaires départemental et communal le cas échéant ainsi que le code de la voirie.

4) La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) n° 2000.1208 du 13 décembre 2000, la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 et la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 ont modifié l'article L.123.1 qui fixe le contenu d'un PLU.

5) La participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics et propres est régie par les articles L.332.6 à L.332.16 et L.332.28 à L.332.30 du Code de l'Urbanisme ; en particulier :

La participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles permettant l'implantation de nouvelles constructions : articles L.332.11, L.332.11.2 et L.332.11.3. du Code de l'Urbanisme.

Le respect des dispositions générées par la loi du 30 mai 1997, complétée par l'Arrêté du 26 mai 1997, relative aux droits de passage sur le domaine public routier et aux servitudes prévues par les articles L.47 et L.48 du Code des Postes et Télécommunications.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMPLACEMENTS RESERVES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle et forestière (N).

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UB...). Certaines zones comprennent des sous-secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a ; r ...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.
- La zone agricole à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre IV.
- La zone naturelle à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre V.

Dans **les emplacements réservés**, sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 du code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le PLU est opposable au tiers il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au PLU figurent à l'annexe "Emplacements Réservés" au présent dossier avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En cas de sinistre la reconstruction, dans la même emprise, d'une surface de plancher équivalente, sera autorisée sur tout terrain, sauf application d'une disposition d'emplacements réservés ou d'alignement, qu'elle respecte ou non, les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de zone, à condition que la demande de permis de construire soit déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine centrale de la commune qui regroupe les quartiers anciens, de part et d'autre de la Mayenne.

La confortation de l'animation de centre ville à vocations multiples (habitats, équipements, commerces, services…) et la valorisation des paysages urbains historiques – sans exclure ponctuellement leur renouvellement contemporain - sont recherchées.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE UA 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif**.
- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est couverte par une AVAP. Les constructions et les aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque de glissement de terrain

Risque de glissement de terrain d'après l'étude réalisée en 1993 sur la falaise de la rue Félix Faure : la zone concernée est classée *non aedificandi* sur le document graphique du règlement.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :**

L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade, sauf pour la partie en attique.

- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :

Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,

Pour préserver un mur ou lorsque le projet prévoit un mur sur rue surmonté ou non d'une grille et que ce mur assure une continuité visuelle en rez-de-chaussée de l'alignement.

A l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe un immeuble à l'alignement ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.

- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement sont exigées :

Pour aménager un jardin privatif sur rue, la construction est interdite sur ces espaces **sur une profondeur minimale de 4 mètres**. Les parcelles identifiées sont repérées dans le document graphique de l'AVAP.

En cas de retrait, un mur de clôture maçonné implanté à l'alignement pourra être imposé.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives avec une accroche minimale de 5 mètres.
- Dans tous les cas, l'implantation en limite de fond de parcelle est autorisée.
- Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative (limites latérales et limites de fond de parcelle), la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Nonobstant, les dispositions ci-dessus, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la (les) limite(s) séparative(s).
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	Non réglementé
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	Non réglementé
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux, et ceux recevant du public, un local pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible,

un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

- logements : 2.5% de la Surface De Plancher et minimum 10 m²
- autres : 2% de la Surface De Plancher

■ En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

■ Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UA 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

C’est la zone urbaine péri centrale qui prolonge les quartiers anciens.

L’amélioration de ses qualités urbaines (mixité, paysages bâtis renouvelés…) est recherchée par une meilleure utilisation des disponibilités foncières existantes.

Un secteur UBf désigne le Quartier Ferrié. Le quartier Ferrié fait, pour partie, l’objet d’une ZAC.

Un secteur UBg désigne le quartier de la Gare. Le quartier de la gare fait l’objet d’une ZAC.

Dans le secteur UB est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint Louis.

Zone de sécurité "S" d'effets irréversibles matérialisée par un cercle (périmètre de 254 mètres autour de la canalisation incriminée).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel et exclusif d'entrepôt.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

■ **De plus, dans la zone UB, hors secteurs UBf et UBg**

- L'implantation des constructions à usage agricole.

■ **De plus, dans le secteur UBg**

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.

■ **De plus, dans la zone de sécurité "S" :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UB2.

ARTICLE UB 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

■ **Dans toute la zone :**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).**

- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **De plus, dans la zone UB, hors secteurs UBf et UBg**

- L'extension des constructions à usage agricole liées et nécessaires aux activités agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLU.

■ **De plus, dans le secteur UBf**

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole, à condition que ces activités soient compatibles avec l'usage et la vocation du secteur UBf.

■ **En secteur "S" (Zone de sécurité) :**

Dans la zone de sécurité "S" (périmètre de 254 m) ne sont admis que les **aménagements et extensions des constructions existantes.**

PROTECTIONS – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risques d'affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risques technologiques

Dans le secteur UB (Plan 1Z et 2Z) est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint-Louis. La Zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

Les débits de fuite seront limités à 3l/s/ha pour une pluie trentennale **en secteur " UBf"** et à 3l/s/ha pour une pluie décennale **en secteur "UBg".**

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernés par la demande d'autorisation d'urbanisme, et non pour la seule superficie imperméabilisée.

Dans le cas d'une mise en œuvre partielle de techniques alternatives par infiltration ou recyclage visant la limitation des rejets, les surfaces imperméabilisées ainsi prises en charge ne seront pas déduites de la superficie totale du projet, pour le calcul du débit rejeté au réseau public.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ **Dans toute la zone, hors secteurs UBf et UBg et hors AVAP :**

- Sauf en présence d'une marge de reculement portée au document graphique du règlement, la majeure partie de la façade doit être implantée à l'alignement : les décrochés peuvent être autorisés sous réserve de participer à la bonne intégration architecturale du projet dans son environnement.
- Une implantation en retrait de l'alignement est admise dans les cas suivants :
  - lorsque la construction assure une implantation cohérente avec les constructions voisines existantes.
  - en cas d'extension d'une construction existante déjà en retrait.
  - à l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou en retrait ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.
  - le long du domaine public ferroviaire.
  - pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

■ **En secteur UBf et UBg :**

- les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'1m minimum par rapport à l'alignement.
- Cependant, les annexes à l'habitation devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

■ **Cas particulier de la RD900**

- Dans tous les cas, le long de la RD 900, les constructions doivent être implantées en dehors de la marge de recul « Loi Barnier » portée au document graphique du règlement. Pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne » la marge de recul issue du dossier de dérogation Loi Barnier est portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900. Les constructions devront donc observer un recul de 20 m minimum par rapport à l'axe de la RD 900. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations et aménagements liés à la voirie (bassin, voie) et aux réseaux.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite en saillie du domaine public au rez-de-chaussée.

■ **En secteur AVAP : voir règlement de l'AVAP**

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone, hors secteurs UBf et UBg :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **Dans les secteurs UBf et UBg :**

- Les constructions, y compris les annexes à l'habitation, peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 1 mètre.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

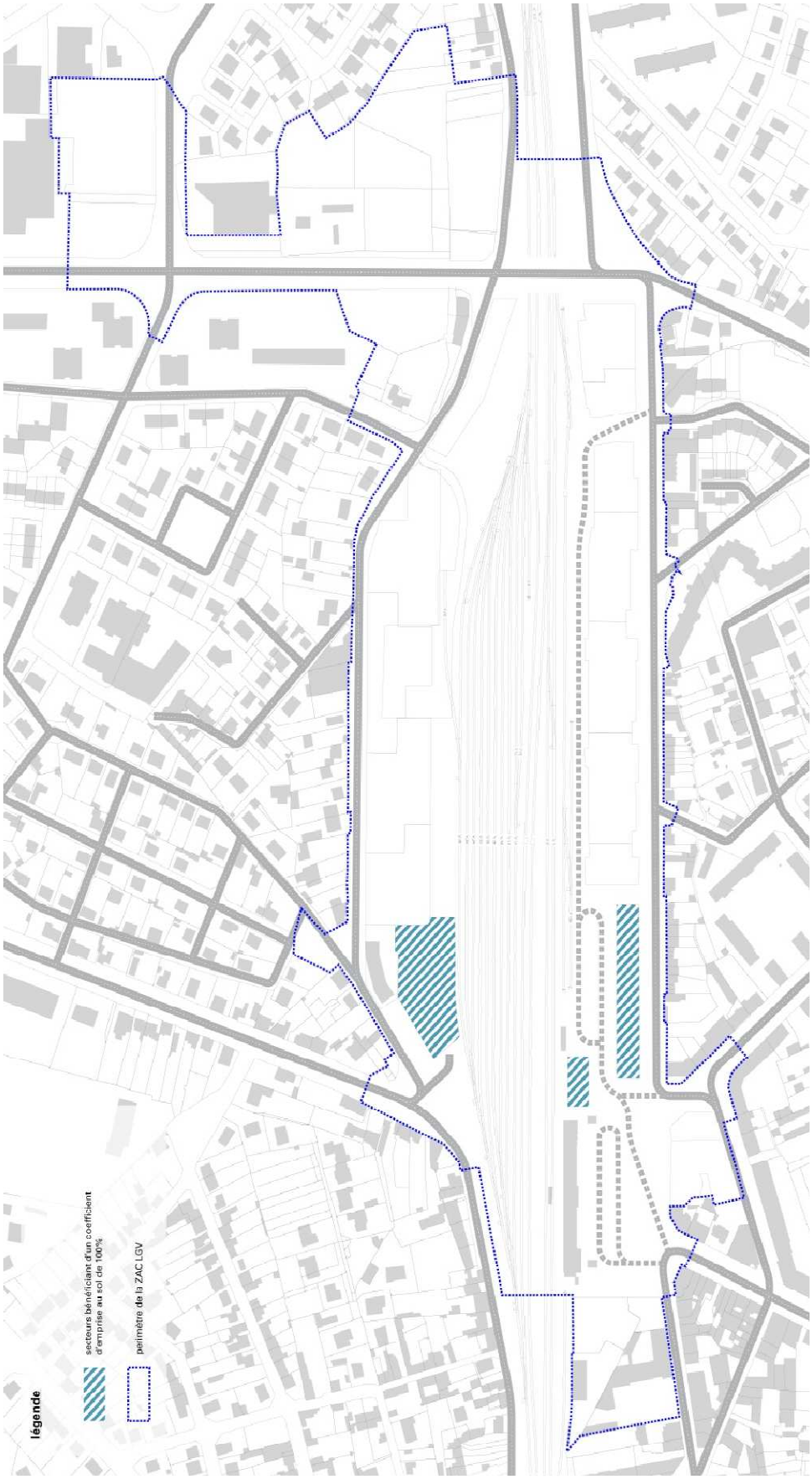
■ **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65 % de la surface du terrain.

- **Dans le secteur « UBf »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 85% de la surface du terrain. Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC.
- **Dans le secteur « UBg »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75 % de la surface du terrain. Cependant, l'emprise au sol n'est pas règlementée dans les cas suivants :

  - dans les îlots repérés au plan des emprises au sol (voir plus loin)

  - pour les CINASPIC.

Plan des emprises au sol



ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.
- **Dans toute la zone hors secteurs « UBf » et « UBg** », cette hauteur maximale peut être minorée jusqu'à 13 mètres maximum pour être rendue cohérente avec la hauteur desconstructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.
- **Dans le secteur « UBg »,** les hauteurs maximales à l'intérieur des îlots sont fixées par le plan des hauteurs ci-dessous, complété par des schémas précisant la gestion des épannelages sur certaines portions désignées au plan des hauteurs. Hors îlots repérés dans le plan des hauteurs, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.

Plan des hauteurs

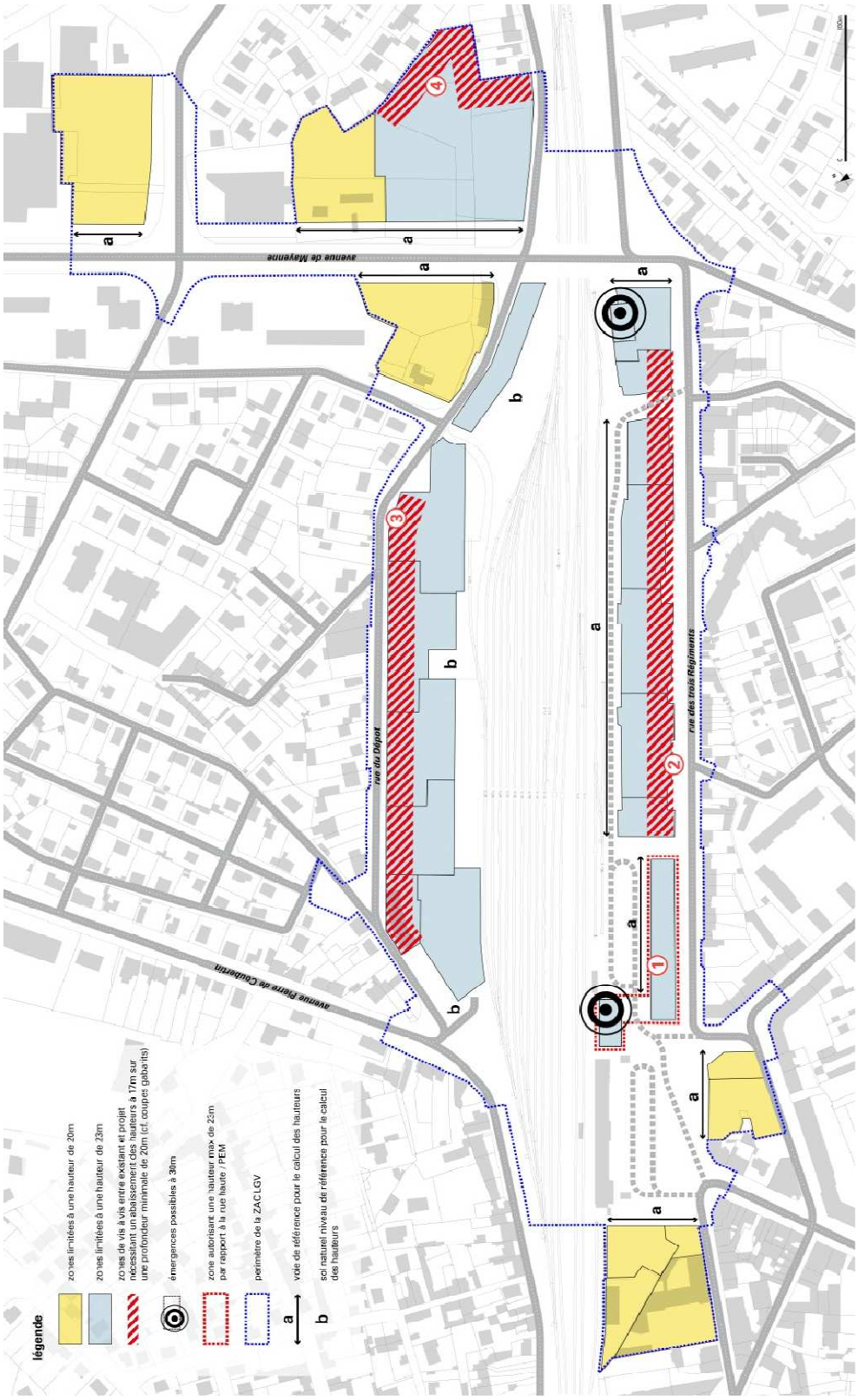
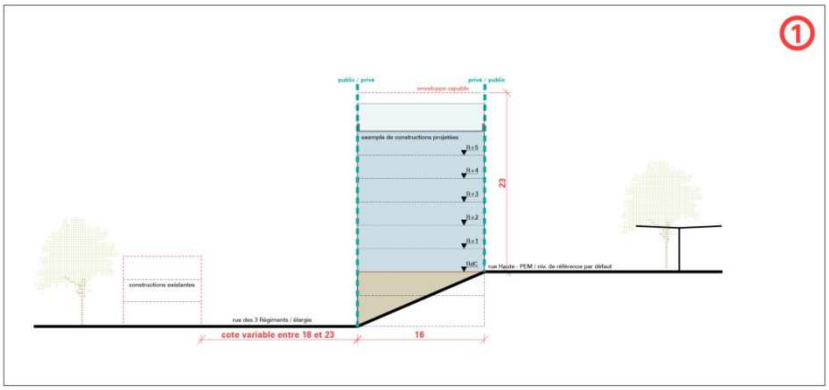
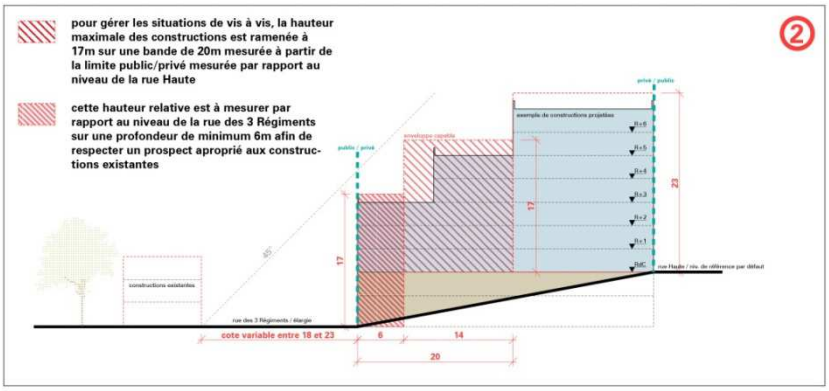
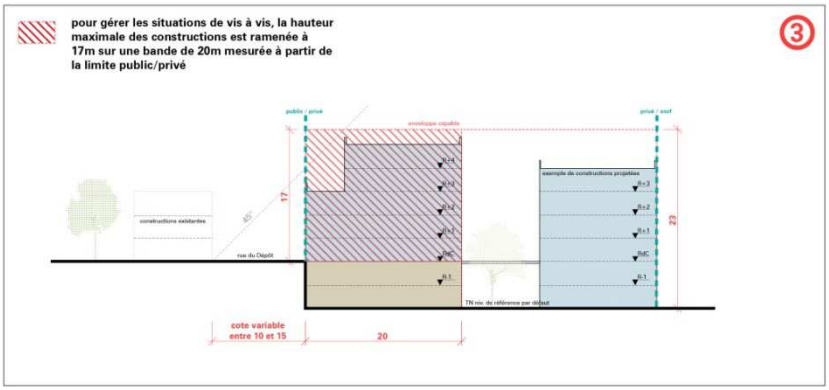
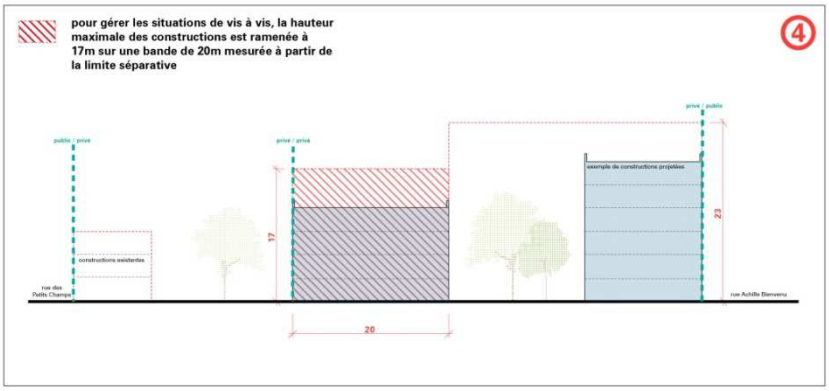


Schéma de gestion des epannelages


①
public / privé
privé / public
enveloppe capable
exemple de constructions projetées
R+5
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
23
rue Haute - PEM / niv. de référence par défaut
constructions existantes
rue des 3 Régiments / élargie
cote variable entre 18 et 23
16


②
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite public/privé mesurée par rapport au niveau de la rue Haute
cette hauteur relative est à mesurer par rapport au niveau de la rue des 3 Régiments sur une profondeur de minimum 6m afin de respecter un prospect aproprié aux constructions existantes
privé / public
exemple de constructions projetées
public / privé
enveloppe capable
R+6
R+5
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
23
17
45°
rue Haute / niv. de référence par défaut
constructions existantes
rue des 3 Régiments / élargie
cote variable entre 18 et 23
6
14
20


③
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite public/privé
public / privé
enveloppe capable
privé / privé
exemple de constructions projetées
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
R-1
17
23
45°
constructions existantes
rue du Dépôt
TN niv. de référence par défaut
cote variable entre 10 et 15
20


④
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite séparative
public / privé
privé / privé
privé / public
exemple de constructions projetées
17
23
constructions existantes
rue des Petits Champs
rue Achille Blanvenu
20

- **En secteur AVAP** : voir règlement de l'AVAP.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

- **Dans toute la zone hors AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.

Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.

- Pour les opérations d'habitat collectif et à usage de bureaux, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.
- Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité.

Toutefois, dans les secteurs « UBf » et « UBg », en cas de présence d'un point d'apport volontaire (PAV), la réalisation d'un local de collecte de déchets sur la parcelle n'est pas exigée.

- **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures :**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - **En secteur « UBf » et « UBg »,** les toitures pourront être composées de toits terrasses et/ou de toits inclinés.
    - Les toitures seront de préférence végétalisées.

- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou

plastique.

- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles métalliques, panneaux de synthèse de qualité. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
  - L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
  - **En secteur « UBf » et « UBg »,** les matériaux de façade seront cohérents avec l'expression de l'architecture contemporaine. Les matériaux apparents tels que aluminium, acier, verre, panneaux solaires ou vitrage thermiques, verrières composites ou/et en polycarbonate, trames métalliques perforées ou pliées sont autorisés.
    - Les grands vitrages et apports solaires en façades participant de l'architecture contemporaine sont autorisés.
    - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales :**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf et UBg » et AVAP :**

- **Clôtures :**

Les clôtures sur rue doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie :

- Elles ne doivent pas excéder 2 m.
- Elles sont réalisées soit en pierre apparente, soit en maçonnerie enduite.
- Elles sont constituées soit par :
  - Un mur plein
  - Un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) surmonté d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
- Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type de plaques/poteaux en béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, les projets contemporains de qualité exceptionnels témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une insertion remarquable dans le milieu bâti environnant, peuvent être autorisés dans la zone.

■ **Les secteurs «UBf» et « UBg »** constituant des sites d'innovation architecturale, des projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale y sont exigés.

■ **En secteur AVAP**

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg » :**

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension de l'habitation Logement locatif financé par l'Etat Ou hébergement des personnes âgées ou des résidences universitaires	1 place / logement Non réglementé Non réglementé (article L123-1-13 du CU)
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par tranche de 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150m² de Surface De Plancher supplémentaire.
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- **En secteur « UBg »** pour les programmes liés à la gare routière (ilot 1, lots 1A, 1B, 1C), seules les constructions à usage d'habitation doivent respecter la règle précédente. Toutes les autres

constructions ne sont soumises à aucune réglementation en termes de nombre de places de stationnement.

Nonobstant la règle ci-dessus, le stationnement exigé pour l'habitat pourra être réalisé en dehors de l'unité foncière si celui-ci s'intègre à l'intérieur de l'aménagement d'ensemble.

■ **Dans toute la zone :**

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.
- Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logements supplémentaires, pour ces seuls derniers.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, un local vélo pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

  Dans l'ensemble de la zone UB, hors secteur UBf

  – logements : 2.5% de la Surface De Plancher et minimum 10 m²
  – autres : 2% de la Surface De Plancher

  Dans le secteur UBf

  – logements : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, et 1,5m² par logements dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
  – autres : 1,5% de la surface de plancher
- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  – aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  – obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  – acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

■ **En outre, en secteur "UBf" et " UBg",** le stationnement sur le domaine privé doit être assuré en dehors des marges de reculement et des espaces verts. Il doit sauf impossibilité ou argumentation (architecturale, ou de programme, par exemple le regroupement de stationnement aérien en entrée de site) être réalisé en infrastructures ou semi enterré ou en rez-de-chaussée d'immeubles. (Cette règle ne s'applique pas au stationnement sur domaine public réalisé par la ville).

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone, hors secteurs « UBf » et « UBg »** au moins 25% de la surface totale du terrain doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

- Les espaces paysagers et plantés développés en pleine terre peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques. Sur les aires de stationnement, il sera planté au minimum 1 arbre pour 3 places.
- La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

■ **En secteur « UBf »,**

- Dans le périmètre de la ZAC Ferrié : au moins 25 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre. Pourront être comptés comme surfaces de pleine terre les éléments suivants uniquement s'ils sont tous réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétalisation : voiries intérieures et places de stationnement, et accès et cheminements piétons.

  Aucune règle ne s'applique au terrain d'assiette des CINASPIC.

- Hors du périmètre de la ZAC Ferrié : au moins 50 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige. Pourront être comptés comme surfaces de pleine terre les éléments suivants uniquement s'ils sont tous réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétalisation : voiries intérieures et places de stationnement, et accès et cheminements piétons.

  En outre, pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne », un merlon paysager de hauteur variable sera réalisé à l'intérieur de l'emprise définie par la marge de recul portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900 (suite au dossier de dérogation Loi Barnier). Les espaces de stationnements seront paysagers. Les stationnements les plus éloignés seront

réalisés en revêtement terre/ pierre pour réduire l'imperméabilisation du site et donc améliorer l'infiltration des eaux de ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UB 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine constituée d'ensembles pavillonnaires situés en limite d'urbanisation.

La préservation de qualités résidentielles reconnues, une intégration cohérente des opérations récentes au reste de l'agglomération, la mise en œuvre d'une mixité urbaine maîtrisée et les renouvellements / restructuration ponctuels de quelques secteurs stratégiques, sont recherchés.

Un secteur « b » désigne les parties de la zone admettant l'implantation de caravanes à usage d'habitation principale et l'aménagement de terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur UC est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux situées Rue du Vieux Saint Louis.

Zone de sécurité " S" d'effets irréversibles matérialisée par un cercle (périmètre de 254 mètres autour de la canalisation incriminée).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

■ **Dans toute la zone *:***

- L'implantation des constructions à usage industriel et exclusif d'entrepôts.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Dans les secteurs de jardins repérés au règlement graphique au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme, toutes constructions, hormis les abris de jardin.

■ **Dans toute la zone sauf secteur « b »: (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus, dans la zone de sécurité "S" :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UC 2.

ARTICLE UC 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

■ **Dans toute la zone :**

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.**
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **Dans toute la zone hors secteur « b » (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- **L'extension des constructions à usage industriel ou exclusif d'entrepôts**, **l'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement, les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir** dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

■ **En secteur « b » (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- **L'implantation des caravanes** à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus, en secteur "S" (Zone de sécurité) :**

- Dans la zone de sécurité "S" (périmètre de 254 m) ne sont admis que **les aménagements et extensions des constructions existantes.**

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Laval-Entrammes

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques d'affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

Risques technologiques

Dans le secteur UC (Plan 1Z et 2Z) est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint-Louis. La zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit

par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul):

- **dans toute la zone HORS AVAP et HORS secteur « b » (aire d'accueil gens du voyage) :**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

- **En secteur AVAP: se reporter au règlement de l'AVAP**

- **En secteur « b » (aire d'accueil gens de voyage) :**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans toute la zone hors secteur « b » (aire d'accueil gens du voyage) :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **En secteur « b » (aire d'accueil des gens du voyage) :**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance d'implantation doit être au moins égale à 3 mètres.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres. Cette hauteur maximale peut être augmentée jusqu'à 20 mètres pour être rendue cohérente avec la hauteur des constructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia**Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
- Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

- **Collecte des déchets :**
  - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.
  - Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Toitures**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - En toiture, les panneaux seront autant que possible, encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande…).
  - Les toitures végétalisées sont autorisées.
- **Matériaux et couleurs**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.
- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles métalliques, panneaux de synthèse de qualité. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
  - L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture.
  - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.
  - En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Clôtures**
  - Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon…)
  - Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.
  - Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
    - soit de maçonnerie enduite ;
    - soit de pierres apparentes ;
    - soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale ;
    - soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.
- **Projets d'architecture contemporaine**
  - Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant, sont autorisés dans le secteur.

■ **En secteur AVAP :**

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UC 12: STATIONNEMENT

■ **Dans toute la zone hors secteur b (aire d'accueil des gens du voyage)**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementée
logement locatif financé par l'État ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	0,5 place /logement – voir article L 123-1-13 du CU
2. Hôtelier	Non réglementé

3. Bureaux	1 place par tranche de 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150m² puis 1 place par tranche de 150m² de Surface De Plancher supplémentaire.
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.

Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logements supplémentaires, pour ces seuls derniers.

- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, un local pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

  - logements : 2.5% de la Surface de Plancher et minimum 10 m²
  - autres : 2% de la Surface de Plancher

- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

■ Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

■ **En secteur « b » (Aire d'accueil des gens du voyage) :**
- 2 places par logement ;
- 75 m² par caravane

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- La surface de pleine terre doit représenter au moins 30% de la surface totale du terrain.

Ces espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
- **Cette composition privilégie :**
  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
  - Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
  - La protection des noues, talus, fossés, mares, haies et des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
  - Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.
  - Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

■ **En secteur AVAP,** les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

- **En secteur « b » (aire d'accueil des gens du voyage)**

Le pourtour des places et parcs de stationnement, des emplacements de caravanes, les limites séparatives doivent recevoir un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, haies vives, massifs buissonnants…) destiné à les masquer depuis les voies publiques.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

~~- Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UC 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine qui regroupe les cœurs de bourgs anciens de Saint Pierre le Potier, Thévalles et Grenoux.

La préservation des paysages bâtis traditionnels est recherchée.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- **en zone inondable AZI,** y sont interdits tout ouvrage, remblaiement, ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique. Les constructions nouvelles à l'exception de celles prévues à l'article 2. Les déblais issus des phases de construction seront évacués en dehors de la zone inondable. Le stockage de produits et de matériaux, les conteneurs sont soit arrimés, soit mis hors d'eau; que les citernes soient enterrées.

ARTICLE UD 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).**
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- en AZI, y sont admis:

les murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux,

les abris de jardin dans la limite de 10m2 d'emprise,

l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme sous réserve que le plancher se situe à au moins 50 cm au-dessus des cotes de référence des profils n°46 (46.06m) , 47 (46.07 m) et 48 (45.97 m) du PPRi suivant la section concernée par le projet.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Ce secteur est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au plan de zonage soumis aux aléas inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des risques Inondation approuvé.

Risque Inondation - atlas des zones inondables

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage **(AZI),** la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du présent règlement.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risques d’affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d’affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l’opération et à la nature du sous-sol.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2 - Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3 - Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade, sauf pour la partie en attique.
- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :
- Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC),
- Pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,
- Pour préserver un mur protégé ou lorsque le projet prévoit un mur sur rue surmonté ou non d'une grille et que ce mur assure une continuité visuelle en rez-de-chaussée de l'alignement.
- A l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.**:**

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives. En cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions est réglementé par l'AVAP approuvée.

- **Gestion des eaux pluviales**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Clôtures**

Les clôtures sont réglementées par l'AVAP approuvée.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementé
Logement locatif financé par l'État Ou hébergement des personnes âgées ou des résidences universitaires	non réglementé (article L 123-1-13 du CU)
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 100m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	1 place par tranche de 30 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés Surface De Plancher
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtimentvoisin.

  - logements : 2,5 % de la Surface de Plancher et minimum 10 m²
  - autres : 2 % de la Surface de Plancher

- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  - aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  - obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  - acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UD 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone mixte à vocation économique destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux.

Dans la zone UE sont inclus deux périmètres de sécurité autour des stockages d'engrais azotés à base de nitrates de la Coopérative Agricole de la Mayenne, sur la zone industrielle des Touches.

Zones de sécurité Z1 d'effets létaux, matérialisées par des rectangles (périmètres de 50 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac et 58 mètres autour du bâtiment de stockage de céréales) ;

Zones de sécurité Z2 d'effets irréversibles matérialisées par des rectangles (périmètres de 160 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac et 138 mètres autour du bâtiment de stockage de céréales).

De plus, dans le secteur UE sont incluses des zones de danger (SUP 1) significatif, grave et très grave, liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

Par ailleurs, sur le secteur des Touches, l'Unité de Traitement des Résidus Urbains (UTRU) est classée en PM2 (article L515-12 du Code de l'Environnement) et fait l'objet d'une servitude jointe en annexe du PLU.

Un périmètre de risque minier (mouvement de terrain) est défini sur le site des Gandonnières .

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone UE non urbanisées de la RD 900.

- Un secteur **UEm** désigne le secteur des Montrons.
- Un secteur **UEaer** désigne la zone aéroportuaire de Laval-Entrammes.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

■ **Dans toute la zone**

- L'implantation des constructions et tout changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux qui sont admis sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus dans la zone de sécurité Z1 de la zone industrielle des Touches et dans la zone de danger SUP 1 liée à la canalisation de gaz de la Croix Bataille :**

- toutes les constructions nouvelles et l'extension de celles préexistantes.

■ **De plus, dans la zone de sécurité Z2 de la CAM dans la zone industrielle des Touches :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UE2.

■ **Dans le périmètre de la servitude liée à l'UTRU (unité de Traitement des Résidus Urbains) situé dans le secteur des Touches :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sans exception.

■ **Dans le périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

■ **Dans toute la zone HORS secteurs « Z2» et HORS périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est strictement indispensable pour assurer la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements sont autorisés. Dans ce cas, celles-ci

devront être intégrées au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architecturale homogène. La surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu, c'est-à-dire atelier ou stockage-non compris sanitaires et partie administrative (bureaux, archives…).

- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat,** de bureau ou de service, de stationnement, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **Les affouillements et exhaussements de sols,** à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **En secteur Z2 de la zone industrielle des Touches :**

Dans la zone de sécurité Z2 (distance comprise entre les périmètres de 50 et de 160 mètres et 58 et de 138 mètres) ne sont admis que les aménagements et les extensions dans la limite de 10% de l'emprise au sol préexistante des constructions à usage d'activités existants à la date d'approbation du présent document sous réserve :

- qu'ils soient indispensables au fonctionnement de ces activités
- qu'ils n'augmentent pas la vulnérabilité des biens et des personnes exposées.

■ **Dans le périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Les travaux de maintenance (changement de fenêtres, réfection de toiture).
- Les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort.
- Les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie.
- Les travaux destinés à rendre accessible les constructions aux personnes à mobilité réduite.
- Les modifications d'aspect des bâtiments existants à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'effondrement localisé.
- l'aménagement des combles, sauf s'il conduit à la création de logements supplémentaires.

En tout état de cause, ces travaux ne doivent pas conduire à une augmentation de plus de 20 m2 de surface de plancher ou d'emprise au sol.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Laval-Entrammes :

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques d'affaissement du sol :

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risques technologiques :

- Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur

le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance es de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

■ **Dans toute la zone :**

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

■ **De plus en secteur « m » (les Montrons)**

- Les accès directs aux lots depuis la RD 900 sont interdits.
- Les accès aux lots sur les voies publiques internes à la zone seront limités à certains tronçons repérés au document graphique du règlement.
- Le dimensionnement des voies internes à la zone sera adapté à la circulation des poids lourds.

■ **De plus en secteur « aer » (Zone aéroportuaire- Laval Entrammes)**

- Les accès directs nouveaux depuis la RN 162 sont interdits.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Dans toute la zone sauf secteur « m » (les Montrons)**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique :
  - Avec un retrait au moins égal à 5 mètres.
  - Le long des emprises du domaine public ferroviaire, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire.
- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.

- Pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- Les postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et les différentes constructions relatives à l'équipement et à la viabilité publique des parcs d'activités, tels que postes EDF, postes de détente GDF, armoires d'éclairage public, armoires de commande de feux de circulation, etc. sont autorisés dans la marge de recul.

■ **En secteur « m » (les Montrons)**

Le long de la RD 900, les constructions à usage d'activités doivent être implantées conformément aux dispositions du plan de zonage 1Z.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

■ La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation sur une au plus des limites séparatives peut être autorisée sous réserve que soient prévues les mesures de nature à assurer la salubrité et la sécurité des bâtiments, notamment en ce qui concerne les moyens de lutte contre l'incendie.

■ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

■ Dans toute la zone, hors AVAP, les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

■ **Dans toute la zone :**

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de la surface du terrain.
- L'emprise au sol n'excédera pas 30 % du bâtiment concerné pour les extensions d'habitation existante.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone sauf secteur « m » (les Montrons)**

- **Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP,** la hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.
- **Dans les parties de la zone hors AVAP:**
  - La hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres calculés à partir du terrain naturel avant travaux.
  - Les Constructions et Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **En secteur « m » (les Montrons)**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9m dans la limite des 75m, et de 10m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel avant travaux la plus haute de la surface du projet).

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

- **Les toitures**
  - Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par une acrotère horizontale.
  - Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.
  - Les toitures peuvent accueillir des capteurs solaires sur l'ensemble ou une partie de leur surface à la condition de répondre à un projet architectural global.
  - Les toitures végétalisées sont autorisées.

- **Les matériaux de façade**
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
  - Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
  - Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.
  - Des capteurs solaires sont autorisés à la condition de répondre à un projet architectural global.
  - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Les annexes techniques**
  - Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale

avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.

- Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment.
- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**
  - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
  - Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.
- **Les aires de stockage ou de manœuvre** doivent être dissimulées par des écrans végétaux de la vue depuis les voies publiques.
- **Gestion des eaux pluviales**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Les clôtures,** le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

■ **En secteur AVAP :**

l'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **De plus, en secteur « m » (les Montrons)**

- **Les toitures**
  - Les toitures réalisées seront des toitures dites « toitures-terrasses ». Elles comprendront une acrotère en périphérie pour masquer la pente des toits. Celui-ci ne pourra dépasser les hauteurs de 9 ou 10m selon les zones.
  - Seront autorisées les toitures à pente qui seront cachées par une acrotère.
  - Les toitures présentant un intérêt architectural significatif seront autorisées.
  - L'emploi des tôles brutes est interdit.
- **Les matériaux de façade**
  - Les bardages métalliques doivent être traités afin de masquer leur aspect brillant.
  - L'usage de la tôle brute est interdit.
  - Les peintures et les enduits doivent être de couleur neutre (voir « palette de couleurs »). Les couleurs à dominantes vives et blanches sont interdites.
- **Les aires de stockage ou de manœuvre**

Le stockage de matériel et matériaux sera interdit dans les bandes de recul, sauf si ces aires de stockage sont masquées.

- **Les clôtures**

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois elles peuvent être composées comme suit :

- **Les clôtures en façade des voies internes à la zone d'activité :**

Si une clôture est implantée, une haie bocagère (largeur 2m, hauteur 3m) sera créée. Les haies libres et haies de charmille sont autorisées. Les haies strictes de Thuya ou de Lauriers palmes sont interdites.

La clôture grillagée plastifiée sera de préférence verte ou en harmonie de couleur avec le bâtiment. Cette clôture doit être implantée à l'intérieur du terrain et d'une hauteur inférieure à 2m.

Si un portail clôt le terrain, il doit être de couleur identique à la clôture et de même hauteur que la clôture.

Ces portails seront ajourés, les portails pleins sont interdits.

- **Les clôtures en limite séparative des parcelles perpendiculairement à la RD900 :**

Elles seront constituées d'une bande végétalisée de 3m de large (1,50m de chaque côté de la limite séparative). Elles seront plantées d'une haie bocagère (implantée par l'acquéreur). Une clôture séparative peut être installée (voir palette végétale – annexe 2).

Dans le cas où le bâtiment est accolé, la haie séparative doit être implantée de chaque côté du bâtiment.

- **Les clôtures le long de la RD 900 :**

La clôture peut être implantée : un grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum de 2m.

- **Enseignes**

La signalétique devra être située sur le bâti et à l'entrée de la parcelle.

Les enseignes pourront dépasser le faîte de la façade sur laquelle elles seront apposées, sans dépasser les hauteurs de 9m ou 10m selon les zones.

Une seule enseigne sera autorisée par unité foncière, plus une sur le bâtiment.

Aucune enseigne ne sera clignotante.

■ **De plus, en secteur « aer » (Zone aéroportuaire Laval-Entrammes)**

- **La composition**

La composition, dans le respect des règles d'alignement, mettra en valeur les lignes horizontales des grands volumes, par le choix des matériaux de parement, les ouvertures, les choix de couleurs.

- **Les toitures**

Les toitures réalisées seront masquées par une acrotère. Seuls pourront en émerger des sheds, des puits de lumière ou des pentes destinées à recevoir des panneaux solaires. Dans ce cas, l'emploi des tôles brutes est interdit.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

■ **Les matériaux de façade**

Les matériaux seront choisis parmi toutes les nuances du blanc cassé au gris anthracite, à l'exclusion du blanc et du noir. L'usage de la tôle brute est interdit.

Les façades végétalisées sont autorisées.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Hôtelier	Non réglementé
2. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher
3. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher
4. Industrie, Artisanat et entrepôt	1 place par tranche de 150 m² de Surface De Plancher
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.
- Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.
- Une aire couverte ou un local dédié intégré au bâtiment pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle :-2% de la Surface De Plancher minimum. Ce pourcentage s'impose à toutes les destinations à l'exception de la destination d'entrepôt dont l'exigence est de 1% de la SDP minimum.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de Surface De Plancher ou de capacité.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **En secteur AVAP**, les espaces libres et plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP et hors secteur « m » (les Montrons)**

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins 15% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul depuis l'alignement.
- En cas d'extension des constructions existantes, la conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux (haies), et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble.

En particulier, les projets doivent contribuer à renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace situé entre la rue et les bâtiments. De plus, le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.

- Les aires de stationnement peuvent être implantées dans les marges de recul et d'isolement imposées. Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- De plus, les parcs de stationnement à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 5 véhicules, doivent faire l'objet d'une composition paysagère (plate-bande engazonnée ou plantée d'arbres, d'arbustes, buissonnants ; petites haies…)
- Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- Les plantations de haies végétales constituant ou accompagnant les clôtures doivent être composées d'essences régionales à dominante de feuillus.
- Une plantation paysagère des bassins de rétention (le cas échéant) permet une meilleure résistance à l'érosion (stabilité des berges), une qualité paysagère qualifiant le site et une maintenance aisée.
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

En secteur « m » (les Montrons).

1. Boisements et espaces verts à créer

- **Les stationnements** :

Un îlot de verdure (correspondant à une place de parking) sera aménagé pour chaque groupe de 10 places de parking. Il comprendra un arbre de haut-jet, une haie d'une hauteur de 1m et des couvre-sols (voir annexe « palette végétale »)

- **Parallèlement à la RD 900, deux espaces distincts seront aménagés** :

Un espace paysager public (de la piste cyclable à la limite public/privé), tel que :

de la limite Ouest de zone jusqu'à l'entrée principale : la piste cyclable actuelle sera bordée d'un alignement d'arbres (voir annexe « palette végétale ») et par intermittence d'une haie de charmille.

de l'entrée principale de la zone à la seconde entrée (axe Changé-Laval) : alignement d'arbres fastigiés (type Carpinus fastigiata), haie de charmille et bosquets d'arbres (type Quercus robur).

de l'entrée secondaire à la limite Est de la zone : plantations de bosquets (type Quercus palustris, Quercus robur, Tilia) sur un espace enherbé.

Un espace privé traité, tel que :

de l'entrée principale de la zone à la seconde entrée (axe Changé-Laval) : une bande enherbée de 5m obligatoire.

suite à la bande enherbée ou à l'espace paysager public, un espace sera créé : 65% maximum de voirie et d'aires de stationnement, 35% minimum d'espace paysagers.

- **Les entrées et le giratoire de l'Octroi**

Les deux entrées et le giratoire de l'Octroi devront avoir un aménagement présentant une harmonie générale. La même palette végétale devra être utilisée pour ces trois espaces (voir palette végétale).

- **Le long des voies intérieures**

L'ensemble des voies internes sera aménagé de façon quasi-identique. Côté espace rural (au Nord des voies), une coulée verte est créée. Côté zones d'activités, un alignement d'arbres (type Quercus palustris ou robur) permettra une vue sur les façades et un aménagement harmonieux sur l'ensemble de la zone (emprise 4m).

A hauteur du Parc de l'habitat, la voie longeant l'arrière des futurs bâtiments est une future zone de dépôt. Une haie bocagère (hauteur et largeur de 3m) sera créée pour permettre une intégration.

- **Le long du chemin des Montrons**

Des haies bocagères seront créées sur les talus de part et d'autre du chemin. L'emprise nécessaire est de 3m.

- **Le long du chemin du champ des Manœuvres, jusqu'au giratoire projeté**

Côté Ouest de la voie, un espace sera planté. Il se compose d'une haie bocagère (2,50m), d'une allée de 3m, d'un alignement d'arbres et d'une haie de charmille (2m), d'un talus planté (1,50m) et d'une bande enherbée (1m).

Côté Est de la voie, un espace sera planté. Il se compose, suite à la chaussée, d'une bande enherbée (1m), d'un talus planté avec fascines (1,50m) et d'un alignement d'arbres et haie de charmille (5m).

- **Les giratoires intérieurs à la zone seront plantés d'arbres et de vivaces (voir annexe « palette végétale » à privilégier)**

2. Boisements et espaces verts à conserver

En vue de la conservation du patrimoine boisé, les propriétaires sont tenus de conserver dans leur intégralité, les haies vives situées en limite de leur terrain. Les installations et les mouvements de terre complémentaires éventuels devront être réalisés de telle manière qu'aucun bouleversement ne soit sensible au niveau du système radiculaire des haies.

Si, pour des raisons accidentelles, certaines parties de ces haies venaient à disparaître, le propriétaire du terrain sur lequel cette disparition surviendrait ou le constructeur, sera tenu

de les reconstituer à ses frais avec des végétaux suffisamment développés pour rétablir la continuité de la haie.

Les haies en bordure des voies de desserte automobile ne pourront être supprimées que si le propriétaire du terrain considéré ou le constructeur présente un projet qui prévoit, à l'intérieur de son terrain, et en plus des espaces verts à établir par ailleurs, la création d'un volume végétal au moins égal à celui dont il demande la suppression.

Certaines haies seront préservées, conformément au document graphique du règlement (voir emplacement réservé). Un espace de protection de 10m, 5m de part et d'autre du tronc des arbres, sera réalisé. Ces espaces resteront en domaine public.

- **En secteur « aer » (Zone aéroportuaire Laval - Entrammes),**

En façade de la RN 162 :

Un alignement paysager fera soubassement devant l'alignement obligatoire. Cet alignement sera obtenu par des motifs répétitifs, et il pourra recevoir des voiries et stationnements entre chaque motif.

Les motifs paysagers seront des massifs comprenant au moins un arbre haute tige structurant en partie centrale, entouré par des arbustes buissonnants et par une strate herbacée ou de couvre sols.

Lorsqu'un dispositif de rétention sera prévu, il sera végétalisé, et d'autres plantations en poursuivront l'effet visuel de part et autre dudit dispositif.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes de production d'énergies devront être privilégiés.

ARTICLE UE 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation résidentielle dominante.

Le secteur 1AU désigne les parties de la zone dites « alternatives », ouvertes à l'urbanisation aux termes du présent PLU et destinées à l'accueil d'habitat, d'équipements, de commerces d'accompagnement et petites activités urbaines associées, d'espaces verts…

Pour être urbanisable et constructible, trois conditions doivent être remplies :

- une certaine importance des opérations projetées ;
- le raccordement aux équipements publics d'infrastructure existants (accès, voirie et desserte par les réseaux) ;
- un aménagement cohérent portant sur la totalité de la zone.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone AU riveraines de la rocade Est et de la route d 'Angers.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharge de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE 1AU 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

- **L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation**, à condition qu'elles ne compromettent pas et ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone et que les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
- **L'implantation ou l'extension des constructions, installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles s'inscrivent dans un lotissement, une opération groupée ou une zone d'aménagement concerté autorisés et qu'elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)**.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur;

certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et de Patrimoine (AVAP)

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
5. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.
6. La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;
- soit avec un retrait sur l'alignement ménageant une continuité des façades ou mettant en œuvre un ordonnancement architectural et urbain spécifique au quartier ou à l'opération.

■ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
  - Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes

■ **En secteur AVAP :**

Les constructions doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface du terrain.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 9 mètres pour un édifice à gabarit pavillonnaire
- 15 mètres pour les autres constructions

■ **En secteur AVAP :**

- La hauteur des constructions devra se conformer aux dispositions du titre V de l'AVAP approuvée.

■ **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévisions– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur leur terrain.

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures**
  - **Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.**
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - En toiture, les panneaux solaires seront autant que possible, encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande…).
- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés…, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.(conserver cette phrase)
- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

- Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.
  - En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Clôtures :**
  - Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon…).
  - Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.
  - Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
    - soit de maçonnerie enduite ;
    - soit de pierres apparentes ;
    - soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale ;
    - soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.
- **Projets d'architecture contemporaine**
  - Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant peuvent être autorisés dans le secteur.

- **En secteur AVAP :**
  - L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension du logement logement locatif financé par l'Etat Ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	1 place /logement non réglementé 0.5 place/logement – voir article L 123-1-13 cu
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150 m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

- Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logement(s) supplémentaire(s), pour ces seuls derniers.
- Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.
  - logements : 2.5% de la Surface de Plancher et minimum 10 m².
  - autres : 2% de la Surface de Plancher

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Au moins 40% de la surface totale du terrain doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, talus, fossés, mares, haies et des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement ou pas équipées, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation économique.

Elle comporte deux secteurs :

- **Un secteur 1AUe désigne les parties de la zone dites « alternatives »**, ouvertes à l'urbanisation aux termes du présent PLU et destinées à l'activité.

Il concerne :

- la zone d'activités de la Beucherie et des Montrons.

- **Un secteur 2AUe désigne les parties de la zone dites « bloquées »** pour lesquelles une ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après modification ou révision du PLU

Il concerne :

- le secteur INERGY, au sud de la commune.

De plus, dans le secteur 1AU sont incluses des zones de danger (SUP 1) liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation, l'extension des constructions et tout changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux qui sont admis sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

ARTICLE AUe 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

■ **Les occupations et utilisations du sol prévues sont admises sous réserve que :**

- Elles ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone,
- Les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future et que la zone soit autonome du point de vue de la gestion des eaux pluviales.
  - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est strictement indispensable pour assurer la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements sont autoriés. Dans ce cas, celles-ci devront être intégrées au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architecturale homogène. La surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu. C'est-à-dire atelier ou stockage non compris sanitaires et partie administrative (bureaux, archives…)
  - **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)**, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique.
- **Les affouillements et exhaussements de sols**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

Risques technologiques

- Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance est de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRT Gaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La constructibilité y étant bloquée, la section II du présent règlement est sans objet pour le secteur 2AUe.

ARTICLE AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
   - Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.
   - Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …
3. Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.
4. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
6. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.
7. La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

- **Concernant la zone de la Beucherie :**
  - les accès directs aux lots depuis la RD 900 sont interdits.

ARTICLE AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur

le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUe 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement** des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- **Concernant la zone de la Beucherie :**

*Le long de la RD 900, l'implantation des constructions sera conforme aux marges de recule portées sur la plan de zonage (1Z). Celles-ci sont issues du dossier Loi Barnier de la zone.

*Les aires des stockages sont autorisées en façade sur la RD 900 à condition qu'elles soient accompagnées d'un aménagement paysager.

- Avec une marge de recul au moins égale à 15 mètres par rapport aux autres routes départementales
- En retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des autres voies.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
  - Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

■ Les postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et les différentes constructions relatives à l'équipement et à la viabilité publique des parcs d'activités, tels que postes EDF, postes de détente GDF, armoires d'éclairage public, armoires de commande de feux de circulation, etc. sont autorisés dans la marge de recul.

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation sur une au plus des limites séparatives peut-être autorisée sous réserve que soient prévues les mesures de nature à assurer la salubrité et la sécurité des bâtiments, notamment en ce qui concerne les moyens de lutte contre l'incendie.

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUe 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de la surface du terrain.

ARTICLE AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ La hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres.

■ **Concernant la zone de la Beucherie :**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9 m dans la limite des 75 m à compter de

l’axe de la RD 900, et 10 m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel la plus haute de la surface du projet).

■ **Concernant la zone de des Montrons :**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9 m dans la limite des 75 m et de 10 m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel la plus haute de la surface du projet).

■ **Pour les CINASPIC**

La hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

- **Les toitures**
  - Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par une acrotère horizontale.
  - Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.

Concernant la zone de la Beucherie :

L'emploi des tôles brutes et galvanisées est interdit.

Toutes les toitures devront être masquées par des acrotères.

- **Les matériaux de façade**
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
  - Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
  - Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.

Concernant la zone de la Beucherie :

Les bardages métalliques doivent être traités afin de masquer leur aspect brillant.

L'usage de la tôle brute et galvanisée et interdit.

Les peintures et enduits doivent être de couleur neutre. Les couleurs doivent s'inspirer de la palette (voir annexe 1). Les couleurs à dominantes vives et blanches sont interdites

- **Les annexes techniques**
  - Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.
  - Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment.

- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**
  - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
  - Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Les aires de stockage ou de manœuvre** doivent être dissimulées par des écrans végétaux de la vue depuis les voies publiques.

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Les clôtures**, le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

Concernant la zone de la Beucherie :

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois elles peuvent être composées comme suit :

- Les clôtures en façade des voies internes à la zone d'activité :

Si une clôture est implantée, une haie bocagère (largeur 2 m, hauteur 3 m) sera créée. Les haies libres et haies de charmille sont autorisées. Les haies strictes de Thuya ou de lauriers palmes sont interdites.

La clôture grillagée plastifiée sera de préférence verte ou en harmonie de couleur avec le bâtiment.

Cette clôture doit être implantée à l'intérieur du terrain et d'une hauteur inférieure à 2 m.

Si un portail clôt le terrain, il doit être de couleur identique à la clôture et de même hauteur que la clôture.

Ces portails seront ajourés, les portails pleins sont interdits.

- Les clôtures en limite séparative des parcelles perpendiculairement à la RD 900 :

Elles seront constituées d'une bande végétalisée de 3 m de large (1,50 m de chaque côté de la limite séparative). Elles seront plantées d'une haie bocagère (implantée par l'acquéreur). Une clôture séparative peut-être installée.

Voir palette végétale en annexe 2.

- Les clôtures le long de la RD 900 :

Une clôture peut-être implantée : un grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum 2 m.

ARTICLE AUe 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Hôtelier	Non réglementé
2. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150 m² de Surface De Plancher supplémentaire.
3. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
4. Industries, Artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.

- Une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SDP minimum. Ce pourcentage s'impose à toutes les destinations à l'exception de la destination d'entrepôt dont l'exigence est de 0,5 % de la SDP minimum. Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher.

ARTICLE AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins :
  - 25% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul imposée sur l'alignement.

■ **Concernant la zone de la Beucherie:**

- **Parallèlement à la RD 900, deux espaces distincts seront aménagés :**
  - un espace paysager public avec la piste cyclable actuelle, un alignement d'arbres de haut-jet discontinu, la haie bocagère existante.
  - un espace privé traité, tel que, du Sud vers le Nord :
    une bande enherbée obligatoire de 7 m de largeur,
    une bande obligatoire de 7 m de largeur, comprenant au moins 35 % d'espaces verts et 65 % maximum de stationnement et voirie.

- **L'entrée par le giratoire de la Dahinière :**
  - un vaste espace enherbé et planté de quelques arbres bocagers permettront une insertion de la zone et une bonne transition avec l'espace rural.

- **Le long de la voie intérieure principale :**

Côté zone d'activités, un alignement d'arbres et une haie de charmille basse permettra une vue sur les façades des entreprises.

- **Le long des autres voies intérieures :**

L'aménagement pourra s'appuyer sur des alignements d'arbres, des bandes engazonnées et des massifs arbustifs. Les espèces seront d'origine régionale et pourront s'inspirer de la palette végétale du présent document.

- **Les aires de stationnements :**

Les aires de stationnement devront être paysagées.

- **Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre** doivent être intégrées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.

De manière générale, les nouveaux aménagements projetés de voirie et constructions devront :

- s'inspirer de l'aménagement proposé

- préserver les éléments végétaux existants
- conforter la végétalisation des limites parcellaires et des façades
- utiliser les essences d'origine locale pour les plantations nouvelles.

- **Le traitement des eaux pluviales des espaces libres** devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE AUe 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

ARTICLE AUe 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (Article R 123-7 du code de l'urbanisme).

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone A riveraines de la route de Saint Nazaire et de la rocade Est.

Un secteur "Ap" désigne une zone agricole dans laquelle la construction de bâtiments agricoles est limitée. Sont concernées les sites des exploitations agricoles de la Brochardière et de la Tangourderie à proximités desquelles des habitations de tiers sont présentes.

STECAL, SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE

La zone A comprend 1 STECAL, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée :

Agp : secteur de l'aire de grand passage des gens du voyage.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des conditions énoncées ci-dessous :

ARTICLE A 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

■ **Dans tout le secteur A hors Ap et STECAL :**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

■ **Dans le secteur Ap :**

Les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole existantes.

■ **Dans tout le secteur A et Ap (hors STECAL) :**

1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages**.**

2) L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation, à condition d'être nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes:

- d'être indispensables pour une surveillance permanente du site.

- d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation et 95 mètres des bâtiments d'élevage, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

- de ne réaliser qu'un seul logement supplémentaire maximum par site d'exploitation, et seulement si l'exploitation comporte plusieurs associés.

3) Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

4) Les constructions nouvelles ou extensions des constructions a usage d'activité commerciale accessoire à l'exploitation agricole de transformation et / ou de commercialisation de produits agricoles issus de l'exploitation agricole (local de vente, atelier de transformation…).

5) L'extension des bâtiments d'habitation dès lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- que l'extension soit à simple rez-de-chaussée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti existant et sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance entre cette construction et un bâtiment agricole en activité situé à moins de 150 mètres et sous réserve que la construction existante présente des qualités architecturales et patrimoniales avérées (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle…).

■ **Dans le STECAL Agp : (aire de grand passage) :**

L'activité suivante est autorisée :

Les bâtiments nécessaires à l'accueil des gens du voyage: bâtiments ou édicules destinés à des installations sanitaires.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

AVAP

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit

par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :**
- **Dans toute la zone :**

- Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des emprises des voies privées ouvertes à la circulation publique :
- Le long de la route de Saint-Nazaire et de la rocade Est, la marge de recul est au moins égale à 75 mètres, sauf constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole et réseaux d'intérêt public.
- Autres voies :
  - Avec une marge de recul de 5 mètres au moins.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant
  - Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
    - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
    - pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- **De plus, en secteur AVAP, notamment pour les Isolations Thermiques par l'Extérieur :**

L'implantation devra se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

- **Dans le STECAL, Agp (aire de grand passage) :**

- L'implantation autorisée est la suivante: conforme à l'article A6.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

- **Pour les constructions d'habitation autorisées**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins en retrait des limites séparatives.

- **Pour les autres constructions autorisées**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Cette distance d'implantation doit être en retrait avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé

■ **Concernant l'extension des bâtiments d'habitation,** celle-ci n'excédera pas 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.

■ **Dans le STECAL, Agp** : (aire de grand passage) :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Pour les constructions à usage d'habitation autorisées**, la hauteur totale ne doit pas excéder 9 mètres.

- **Pour les extensions autorisées des bâtiments d'habitation,** la hauteur n'excédera pas le niveau d'un simple rez-de-chaussée.
- **Pour les autres constructions :** la hauteur totale ne doit pas excéder 13 mètres.

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur devra se conformer aux dispositions du titre V de l'AVAP approuvée.

■ **Dans le STECAL, Agp (aire de grand passage)**

- la hauteur autorisée est la suivante:

4 mètres au faîtage.

■ **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**
  - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.
- **Toitures :**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - **Pour les constructions à usage agricole :**
    - L'utilisation du bois est recommandée ;
    - Toiture de teinte foncée et teinte plus claire que celle de la toiture en parties verticales ;

- Ou toiture de teinte claire (gris pigeon…) et teinte plus foncée pour les murs.

– **Pour les autres constructions autorisées :**
  - l'ardoise, le zinc, l'inox prépatiné ou le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaire, les toitures végétalisées sont autorisées en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique

- **Façades :**

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Gestion des eaux pluviales**

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Clôtures :**
  – Les clôtures sur rue : leur hauteur maximale est fixée à 2,00 m. Elles sont constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) et/ou d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
  – Les murs pleins sont interdits sur rue sauf réhabilitation ou prolongement de mur existant.
  – Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type plaques/poteaux béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu environnant peuvent être autorisés dans la zone.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'aspect des constructions et les clôtures devront se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules

correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

■ **Dans toute la zone :**

Nature de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension de l'habitation	1 place/logement Non réglementé
2. CINASPIC Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SDP au moins.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone :**

- Les parcs de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

Les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- - soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;
- - soit de l'existence d'une exploitation forestière;
- - soit de leur caractère d'espaces naturels.

Une zone de sécurité Z2 d'effets irréversibles est matérialisée autour de la Coopérative agricole de la Mayenne, par un rectangle (périmètre de 160 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac).

Une zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine de traitement des eaux située rue du Vieux Saint-Louis, par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

De plus, dans le secteur N sont incluses des zones de danger (SUP 1) significatif, grave et très grave, liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone N riveraines de la route de Saint Nazaire, de la route de Fougères RD 900 , de la route de Tours, de la route d'Angers, de l'avenue Chanzy et de la rocade.

STECAL, SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme indique que le règlement peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières **des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à

l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

■ **Cette zone comprend 7 STECALS, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie): accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Nfg** (Bois Gamats) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Ncf** (Pignerie) : extension du centre de formation.
- **Net** (centre équestre Tertre): activités équestres et de loisir.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : accueil et hébergement touristique en milieu rural, abris pour animaux de moins de 30 m2.
- **Neh** (hippodrome) : activités liées à l'hippodrome.
- **Ncb** (Croix-Bataille) : réservé aux constructions à usage d'habitation. le changement de destination est interdit.

CINASPIC

L'article L 151-11 (ordonnance du 23 septembre 2016) du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC). Ces constructions sont autorisées en zone N.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- **Dans toute la zone**
  - Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Dans la zone Z2 d'effets irréversibles, matérialisée autour de la coopérative agricole de la Mayenne :**
  - Tout mode d'occupation et d'utilisation des sols.

- **De plus, à la Croix Bataille (STECAL Ncb) dans les zones de danger " SUP1 " liées à la canalisation de transport de gaz :**
  - Tout mode d'occupation et d'utilisation des sols à l'exception de celles visées à l'article N2.
  - Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance es de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R.555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

ARTICLE N 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

- **Dans toute la zone**

1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

2) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3) L'extension des bâtiments d'habitation des lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- que l'extension soit à simple rez-de-chaussée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti existant; et sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance entre cette construction et un

bâtiment agricole en activité situé à moins de 150 mètres et sous réserve que la construction existante présente des qualités architecturales et patrimoniales avérées (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle…).

4) Les abris non clos pour animaux et petits édifices nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol.

5) Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie et aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **Dans les STECAL, les activités suivantes sont autorisées :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières et équestre.
- **Nfg** (Bois Gamats) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Ncf** (Pignerie) : extension du centre de formation.
- **Net** (centre équestre Tertre): activités équestres et de loisir.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : accueil et hébergement touristique en milieu rural, abris pour animaux de moins de 30 m2.
- **Neh** (hippodrome) : activités liées à l'hippodrome.
- **Ncb** (Croix-Bataille) : réservé aux constructions à usage d'habitation. Le changement de destination est interdit. Ce secteur est concerné par une servitude lié à la présence d'une canalisation de Gaz (zone de danger SUP1 reportée au plan de zonage et de servitudes). Le maire informera GRTGaz de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans la zone concernée.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, la nature des constructions et des travaux autorisés doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la compatibilité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Risque Inondation - atlas des zones inondables

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage **(AZI),** la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du présent règlement.

Risque de mouvements de terrain (PPRn)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement soumis aux aléas de mouvements de terrains, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la compatibilité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrains approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Laval-Entrammes

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques technologiques

Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance est de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

- **Dans le STECAL Ncb (croix- Bataille)**

Tout nouvel accès est interdit sur la route d'Angers. Dans le cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots constructibles, les accès aux lots seront regroupés au moins par 2 (2X2), afin de limiter leur nombre et le découpage des haies existantes sur ces voies.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

4. Il est rappelé (Article L.111-4 du Code de l'Urbanisme) que l'administration peut refuser de délivrer le permis de construire dès lors que le projet exige une modification de la consistance d'un réseau public de distribution d'eau, d'électricité, ou d'assainissement qui, compte tenu de ses perspectives d'urbanisation et de développement, ne correspond pas aux besoins de la collectivité ou lorsque les travaux de modification du réseau ont été réalisés sans son accord.

Cette règle concerne tout particulièrement le **Stecal Ncb (Croix Bataille)**.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Dans toute la zone :**

Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des emprises des voies privées ouvertes à la circulation publique :

- En dehors des marges de recul figurant au plan de zonage, le recul minimum sera de 5 mètres au moins.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.
  - Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
    - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
    - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.(CINASPIC)

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'implantation devra se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans les STECAL, les implantations autorisées sont les suivantes :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : conforme à l'article N6.
- **Nfg** (bois Gamats) : la limite de constructibilité est le périmètre du STECAL.
- **Ncf** (Pignerie) : conforme à l'article N6.
- **Net** (centre équestre Tertre): conforme à l'article N6.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : conforme à l'article N6.
- **Neh** (hippodrome) : conforme à l'article N6.
- **Ncb** (croix- Bataille) : conforme à l'article N6. Tout nouvel accès est interdit sur la route d'Angers. Dans le cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots constructibles, les accès aux lots seront regroupés au moins par 2 (2X2) afin de limiter leur nombre et le découpage des haies existantes sur ces voies.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone y compris dans les STECAL.**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

- La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.
- Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les constructions existantes implantées en limite séparative ou avec un retrait inférieur à 5 mètres pourront faire l'objet de surélévation dans la limite des hauteurs fixées à l'article N 10.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

■ **Dans toute la zone hors STECAL :**

Non réglementé.

■ **En STECAL :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

■ **Pour le Stecal Ncb,** l'emprise au sol est limitée à 15%.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP et hors STECAL :**

La hauteur totale ne doit pas excéder 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **Dans les STECAL, les hauteurs autorisées sont les suivantes :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : 12 mètres au faîtage.
- **Nfg** (bois Gamats) : 10 mètres au faîtage.
- **Ncf** (Pignerie) : 10 mètres au faîtage.
- **Net** (centre équestre Tertre) : 12 mètres au faîtage.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : 10 mètres au faîtage.
- **Neh** (hippodrome) : hauteur non réglementée.
- **Ncb** (Croix Bataille) : 10 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **En secteur AVAP :**

L'aspect extérieur des constructions doit se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures :**

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, pour les lucarnes, aucun modèle de référence n'est imposé mais les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.

Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).

La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.

- **Matériaux et couleurs :**

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

l'ardoise, le zinc, l'inox pré-patiné ou le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaire, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique .

- **Façades :**

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique est autorisée dans des proportions mineures.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Gestion des eaux pluviales**

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Clôtures** :
  - Les clôtures sur rue : leur hauteur maximale est fixée à 2,00 m. Elles sont constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) et/ou d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
  - Les murs pleins sont interdits sur rue sauf réhabilitation ou prolongement de mur existant.
  - Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type plaques/poteaux béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu environnant peuvent être autorisés dans la zone.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'aspect extérieur et les clôtures devront se conformer aux dispositions de l'AVAP

approuvée.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- **Dans toute la zone :**

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementé
Logement locatif financé par l'État	0.5 place/logement – voir article L.123-1-13 du cu
Ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	
2. Hôtelier	Non réglementé
5. Exploitations agricoles ou forestières	Non réglementé
6. Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif	Non réglementé

NB: Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat :

- avec ou sans création de logement supplémentaire en cas de logement social ;
- sans création de logement supplémentaire dans les autres cas.

- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la surface de plancher au moins.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ En secteur AVAP :

Les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ Dans toute la zone hors AVAP :

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, développés en pleine terre, doivent représenter au moins :
  - 90% de la surface totale du terrain en N, 85 % en Ncb et 70% sur les autres stecal
  - Ces espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
    - Cette composition doit privilégier :
    - la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
    - la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sont traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destinés à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

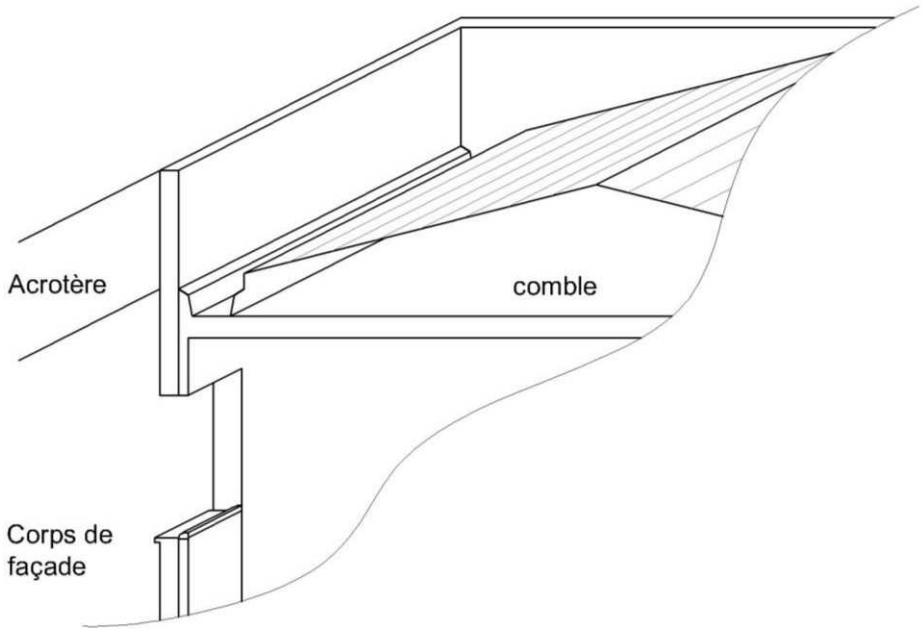
Non réglementé.

TITRE 6

ANNEXES DOCUMENTAIRES

ACROTERE

Nom qui désigne l'ouvrage (quelle que soit sa nature, son matériau et sa composition), prolongeant et terminant dans sa partie supérieure la façade d'une construction.



AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est égale ou supérieure à 100 m^2 et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc…).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire ou du propriétaire de la voie.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

ARTISANAT

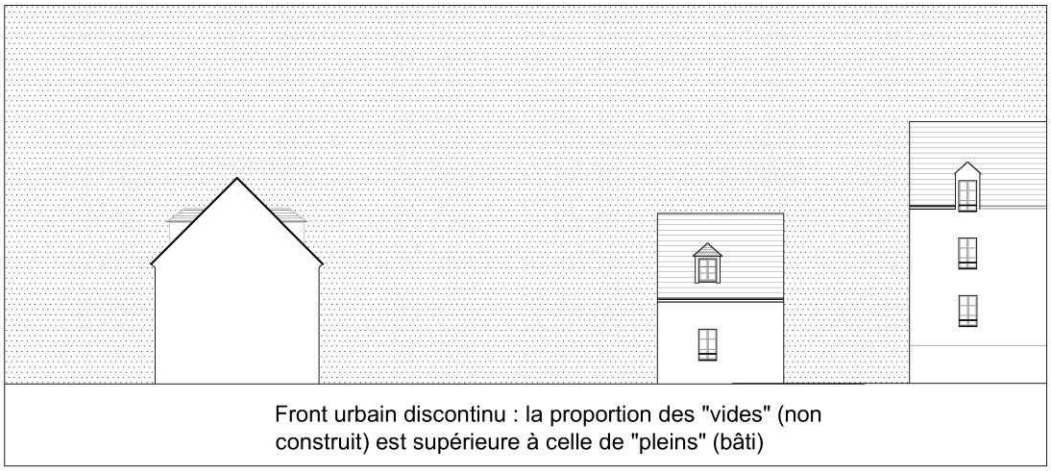
Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.

Elles sont définies notamment par le fait que :

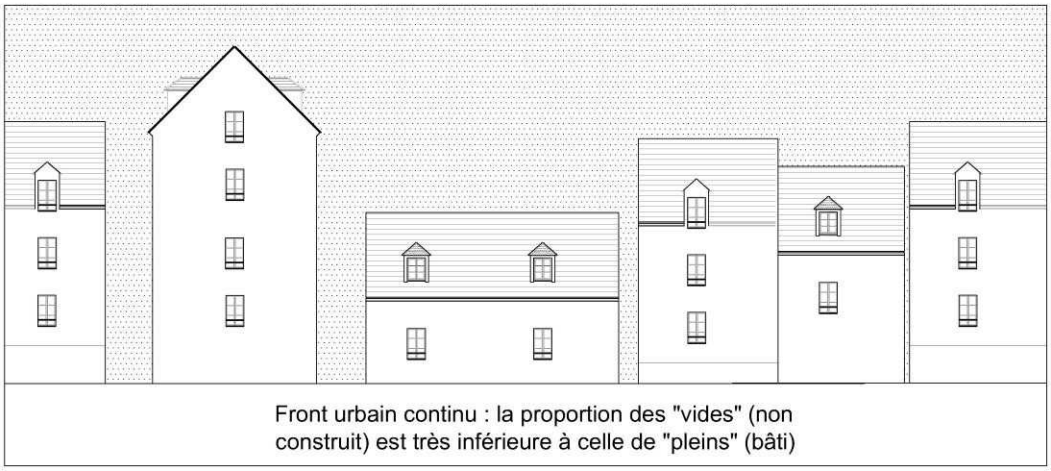
1. L'activité exercée assure une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services, et leur commercialisation.

2. L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 10. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

BATI CONTINU / DISCONTINU (SECTEUR DE..)



Front urbain discontinu : la proportion des "vides" (non construit) est supérieure à celle de "pleins" (bâti)



Front urbain continu : la proportion des "vides" (non construit) est très inférieure à celle de "pleins" (bâti)

CINASPIC

« Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

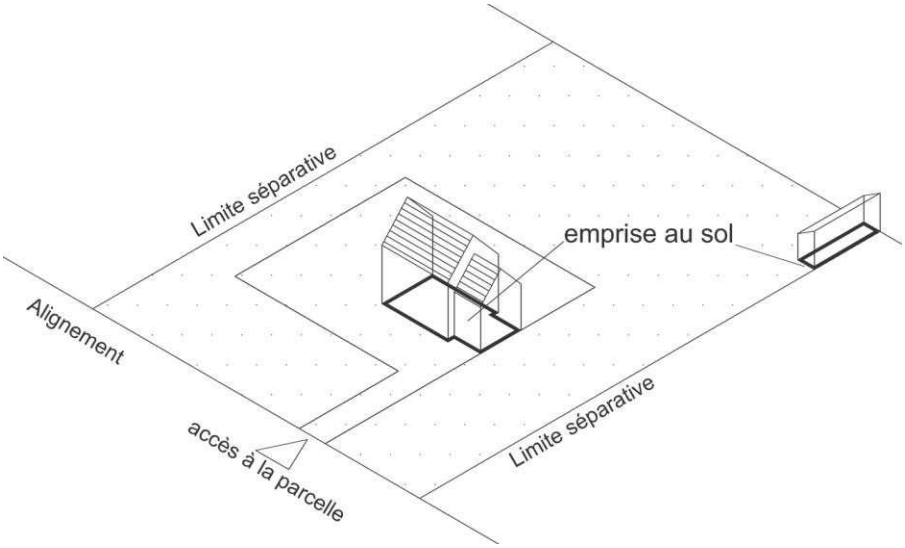
En application de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme (ordonnance N°2015-1174 du 23 septembre 2015), le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Est considérée comme construction existante, toute construction implantée légalement sur le territoire de la commune, et/ou ayant fait l'objet d'une autorisation délivrée par la collectivité, avant la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

EMPRISE AU SOL

C’est la surface de terrain que couvrent les constructions présentes sur l’unité foncière. Elle se calcule en divisant la surface au sol des constructions par la surface du terrain.



ENSEMBLE DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

ESPACE BOISE CLASSE (ART. L.130.1 DU CODE DE L’URBANISME)

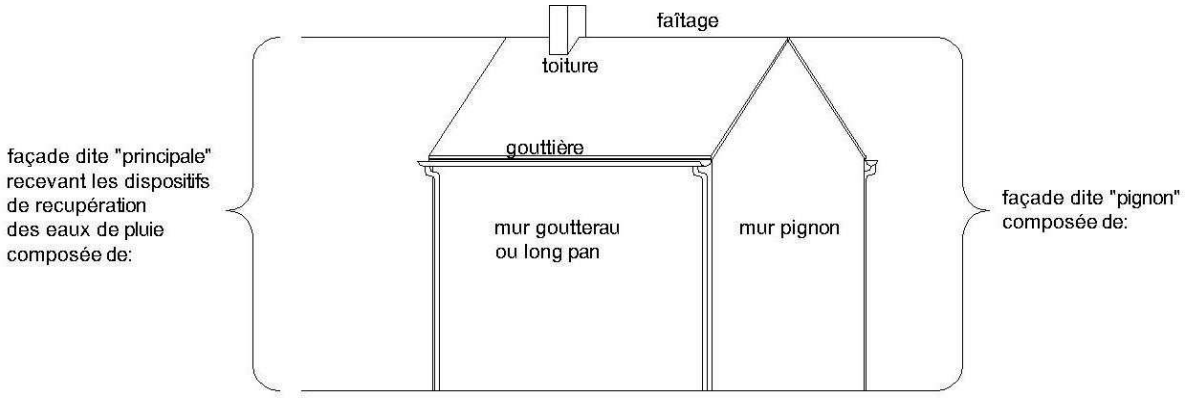
Le Plan Local d’Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.(…)

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est égale ou supérieure à 100 m2 et si sa hauteur excède 2 mètres.

FAÇADE ET PIGNON

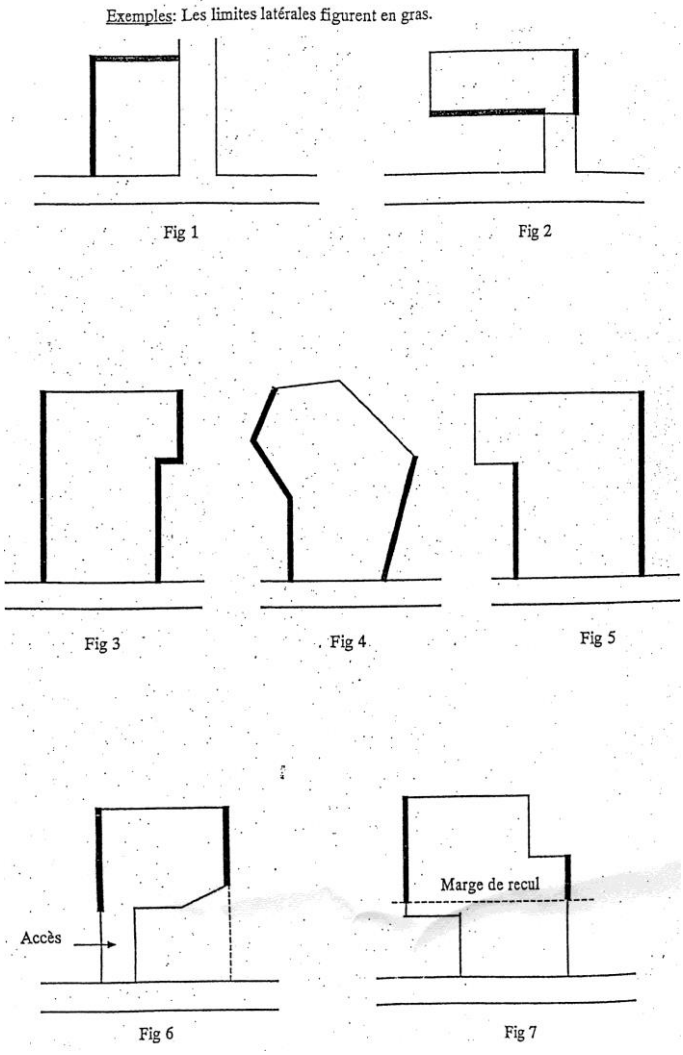
Un bâtiment est constitué par un ensemble de façades. Au titre du présent règlement, le terme de Pignon désigne une façade non surmontée par une pente de toit et non équipée de gouttière.



HEBERGEMENT DE LOISIR

Par hébergement de loisir, on comprend, au sens du présent règlement, les gîtes ruraux, chambres d'hôtes, relais équestres et les installations nécessaires à leur fonctionnement.

LIMITES SEPARATIVES



Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

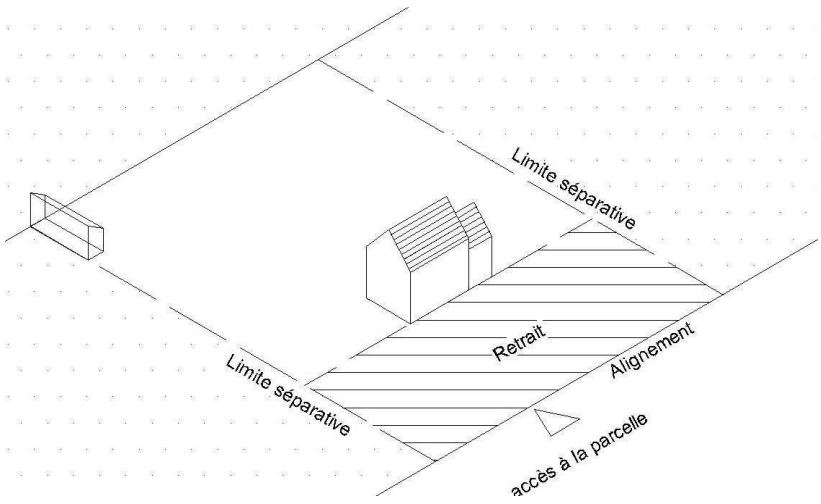
On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de parcelle, des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

Les autres limites sont considérées comme limites de fond de parcelle.

MARGE DE RECUL OU RETRAIT (SUR ALIGNEMENT)



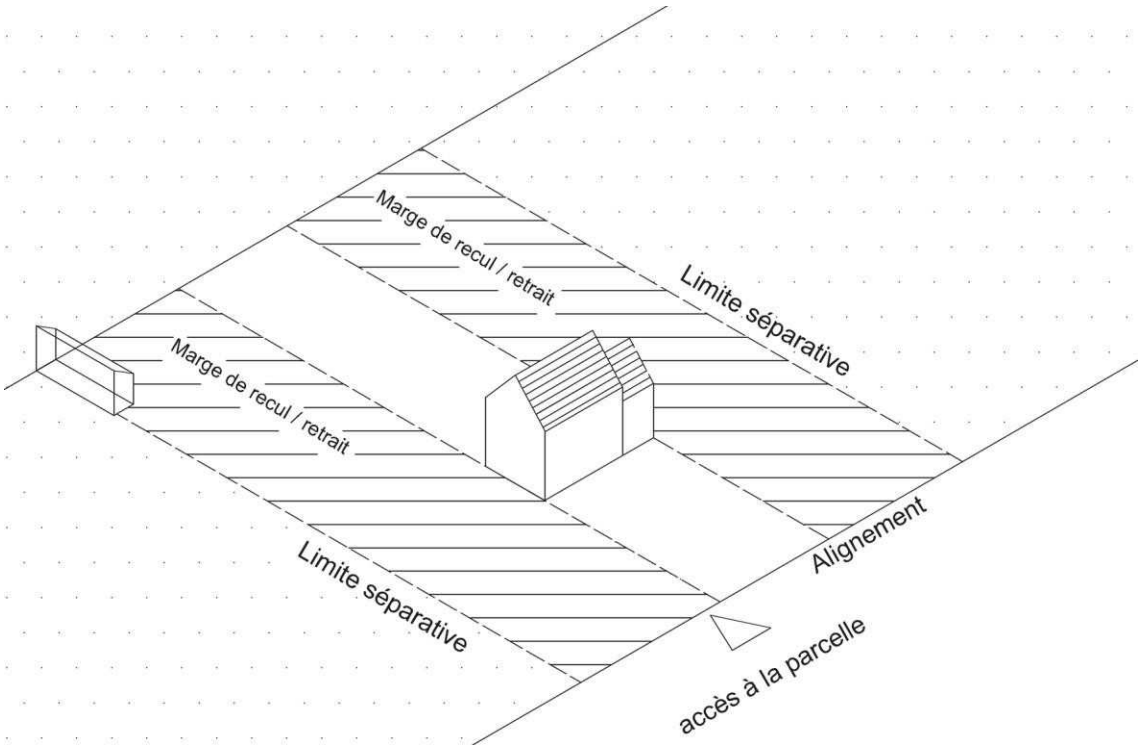
La marge de recul (ou retrait) est la distance séparant toute construction de l'alignement.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis à vis à la limite de l'alignement.

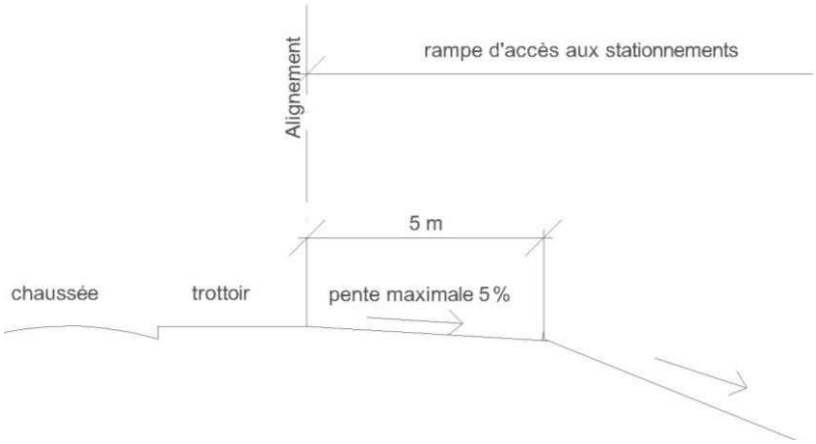
MARGE DE RECUL OU RETRAIT (SUR LIMITE SEPARATIVE)

La marge de recul ou retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis-à-vis à la limite séparative considérée.



PLACE DE STATIONNEMENT



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

PLANTATIONS

Les espèces d'arbres recommandées sont les suivantes :

Alisier terminal
Aulne glutineux ou vergne
Bouleau commun
Châtaignier
Chêne pédoncule
Chêne rouvre ou sessile
Érable champêtre
Érable sycomore
Frêne commun
Grisard
Hêtre
Marronnier
Merisier
Noyer commun
Noyer noir
Noyer hybride
Orme commun
Orme résista
Osier de vannier
Peuplier de culture
Pin de l'Évêque
Poirier sauvage
Saule blanc
Sorbier des oiseleurs
Tilleul à petites feuilles
Tremble

Les haies peuvent être composées d'au moins trois des espèces suivantes :

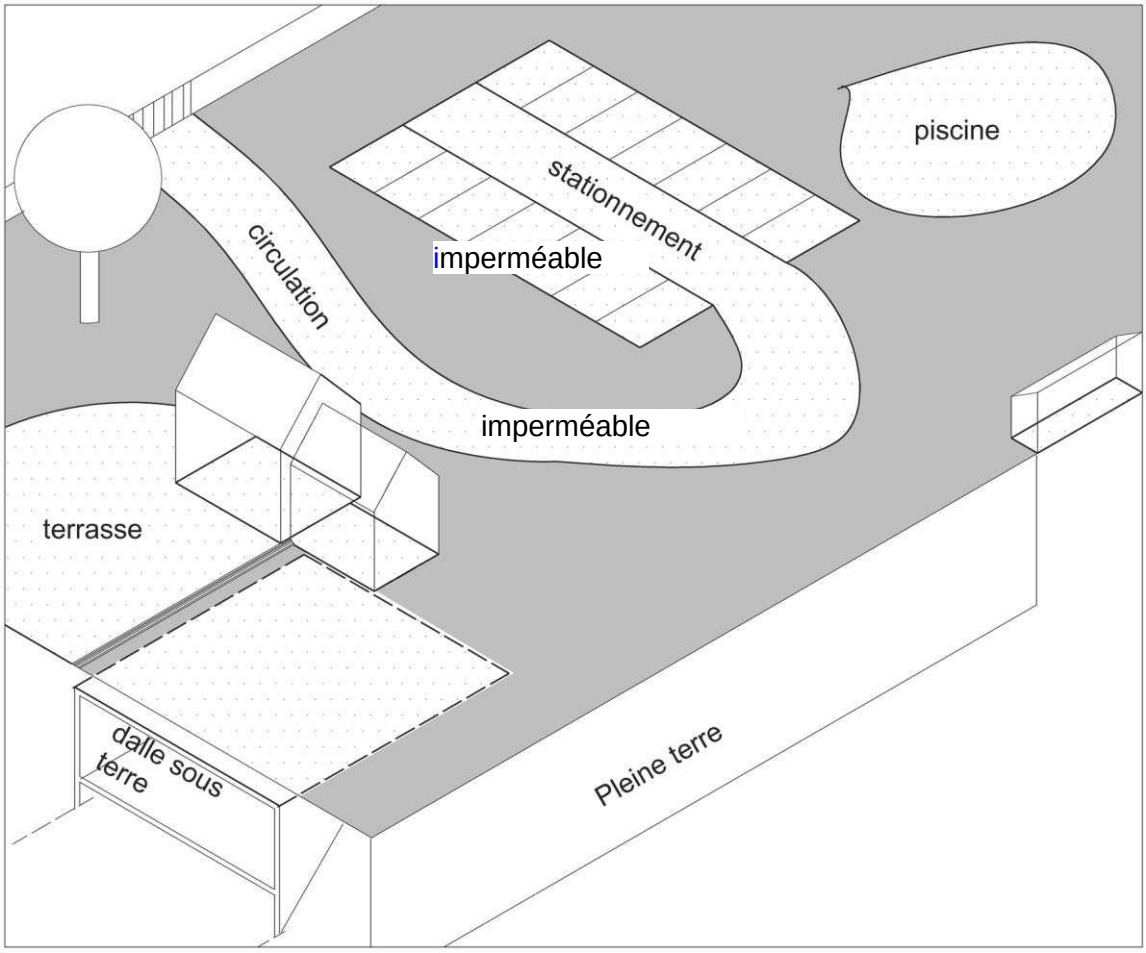
Caduques :
Aubépine
Charme commun
Cerisier, Sainte-Lucie
Cognassier commun et du Japon
Cornouiller sanguin
Érable champêtre
Frêne
Fusain d'Europe
Hêtre
Noisetier commun
Prunellier, épine noire
Prunier, mirobolant
Viorne lantan
Viorne obier

Persistants :
Buis
Berberis verts, Juliana, stenophylla
Darwinii
Cotoneaster franchetti
Eleagnus ebbingeu
Houx du Portugal
Laurier
Mahonia
Hedera hélix
Sambuscus Nigra

PLEINE –TERRE

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations…) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.



Les espaces en gris sont en pleine terre, garantissant l'infiltration des eaux.

STECAL Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, la loi ALUR permet de délimiter à titre exceptionnel et après avis de la CDPENAF, des STECAL.

Il y a lieu de se reporter à l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme: le règlement peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés /

a) des constructions;

b) des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage;

c) des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de 3 mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

a) le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)

b) les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

.

SURFACE (D'UN TERRAIN)

La surface prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.

Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies ;

- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe.

SURFACE DE PLANCHER (SDP)

Article R112-2 du code de l'urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir de l'intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN

Il convient de distinguer :

La parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Le terrain ou unité foncière

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou issues de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

ZONE NON AEDIFICANDI

Il s'agit d'une zone ne pouvant recevoir un édifice (par exemple en bordure de rue, avenue…) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)

II s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

De construction à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service

D'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de Z.A.C, apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

Des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet;

Un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone,

Des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

ANNEXE ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME

« **Art. *R. 111-1.** - Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

« Toutefois :

« **a)** Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

« **b)** Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur du patrimoine créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code. »

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

« **Art. *R. 111-2.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

« **Art. *R. 111-4.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

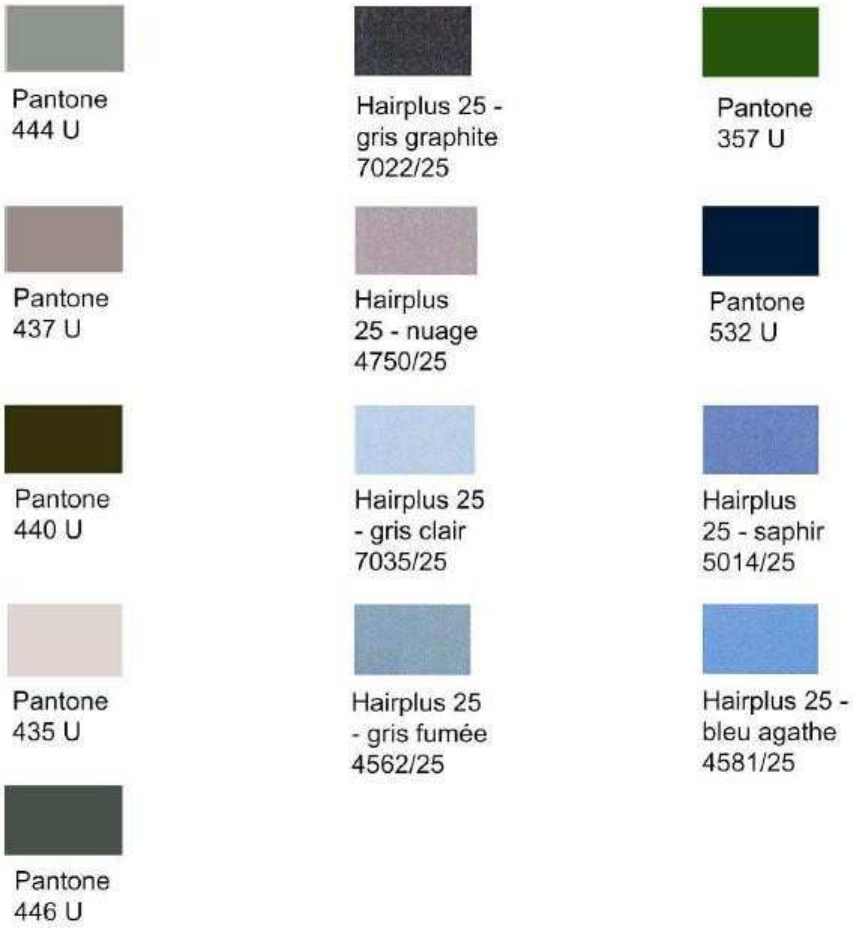
« **Art. *R. 111-15.** - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Aspect des constructions

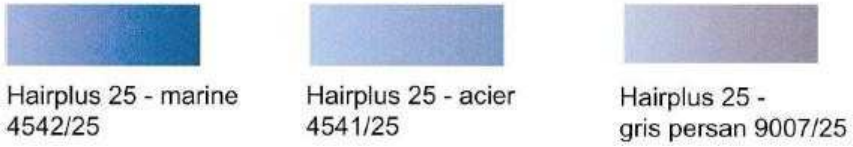
« **Art. *R. 111-21.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE 1 - Zone UEm et 1 AUe – LES MONTRONS/ LA BEUCHERIE

Présentation des couleurs pour les futurs bâtiments



Hairplus 25 - METALLISES



ANNEXE 2 - Zone UEm et 1AUe – LES MONTRONS/ LA BEUCHERIE

PALETTE VEGETALE

Liste des plantes proposées :

Les arbres	Les arbustes
- Quercus robur (Chêne pédonculé) - Quercus pallustris (Chêne des marais) - Fraxinus excelsior (Frêne) - Carpinus betulus " Fastigiata" (Charme fastigié) - Fagus sylvatica (Hêtre) - Alnus glutinosa (Aulne commun) - Corylus colurna (Noisetier de Byzance) - Salix caprea (Saule Marsault) - Salix alba (Saule blanc)	- Carpinus betulus (Charme commun) - Ligustrum vulgare 'Lodens' (Troëne) - Amelanchier canadensis (Amelanchier) - Cornus sanguinea (Cornouiller) - Corylus avellana (noisetier commun) - Rosa rugosa (Rosier rugueux) - Acer campestris (Erable champêtre) - Philadelphus White Rock (Seringat) - Salix rosmarinifolia (Saule)
Les vivaces et graminées	
- Erica x Darleyensis (Bruyère hybride) - Carex elata 'Auréa' (Carex) - Spartina pectinata 'Aurcomarginata' - Molinia arundinacea (Molinie) - Panicum virgatum (Panic)	

TITRE 7

ANNEXES PRESCRIPTIVE: PATRIMOINE PROTEGE

INTRODUCTION

La Ville de Laval est couverte par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Un recensement très précis du patrimoine a été effectué lors de la révision de la ZPPAUP en AVAP et à cette occasion le périmètre a été revu et légèrement resserré.

Dans les secteurs hors AVAP, du patrimoine bâti mais aussi paysager de valeur est présent et doit être protégé sans compromettre l'usage du lieu s'il est un lieu d'habitation ou la valeur écologique s'il s'agit du patrimoine paysager.

l'inventaire du présent document propose donc des fiches descriptives du patrimoine visé et décline une prescription à visée de préservation des éléments majeurs de ses caractéristiques architecturales, éléments de décor comme témoignage singulier d'un patrimoine valorisant pour la Ville.

Etant donné que la Ville est couverte par une AVAP, c'est la protection du patrimoine bâti qui est ici retenue.

Article L 151-19 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

LES FICHES DE REPERAGE ET LES PRESCRIPTIONS POUR PROTEGER LE PATRIMOINE BATI

Liste des fiches du patrimoine bâti :

- la Chapelle Croix-Couverte, Zone des Touches p 6
- le garage Renault-216 Rue de Bretagne p 7
- Maison de Tisserands, avenue de Chanzy p 8
- Manoir de la Chainais p 9
- Manoir de la Saucinière p 10
- Manoir des Alignés p 11
- Manoir des Pommeraies p 12
- Manoir du Pressoir salé p 13
- Manoir de Vaufleuryet ferme p 14
- 7-9 rue Jeanne d'Arc p 15
- 3 Rue Jeanne d'Arc p 16
- 22-24 Rue Jeanne d'Arc p 17
- 16-20 rue des Jardins et 41 rue des Chalets p 18

CARTE DE LOCALISATION DU PATRIMOINE RECENSE



Fiche 1 : chapelle Boulevard Léon Bollée

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	Boulevard Léon Bollée	**Chapelle de la Croix-Couverte**	**AP 126**

Historique:
Ancien oratoire devenu chapelle et qui d'après sa première appellation s'est peut-être substitué à une croix couverte d'un auvent. D'origine ancienne, ce petit sanctuaire champêtre et privé à été remanié ou reconstruit en 1788 comme l'indique la date gravée sur la clé de l'arc d'encadrement de la porte. Jusqu'à la fin des années 1950, la procession des rogations s'y rendait. Restauré dans les années 1980, il a été donné à la Ville de Laval en 2007.

Descriptif:
Petit édifice en moellon de calcaire enduit accessible par un emmarchement en pierre de schiste. Le mur pignon à deux contreforts est couronné d'un campanile de plan carré. Le dessus de la porte d'entrée est gravée d'un croissant de lune sommé d'une croix pattée. A l'intérieur, le vaisseau unique est couvert d'une fausse voûte en berceau cachant ce qui paraît être une charpente "à fermes portiques", type fréquemment mis-en-œuvre au 18e siècle. La chapelle renferme un ensemble intéressant de sculptures du 17e et 18e siècle.

Prescription :
Conservation complète de l'édifice sans adjonction possible.

Restauration des enduits, parements, couverture et boiseries dans le respect du style et des matériaux actuels de l'édifice.

Photo



Repérage cadastral



fiche 2 : garage Renault

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	216 Rue de Bretagne	**Garage Hintzy Renault**	**DE 125**

Historique:
Les constructions de garages vont se multiplier des années 30 aux années 50 à Laval pour faire face aux nouveaux besoins (ravitaillement et entretiens), générés par la multiplication des automobiles.
Cependant, pour l'essentiel, ces équipements centrés sur un simple hangar à habiller en façade ne génèrent que rarement des architectures monumentales originales.
Pour l'essentiel, le traitement se fait par façade rideau avec fronton en espalier et corniche art déco.

Par rupture avec ce modèle type, le garage du 216 rue de Bretagne, marque la volonté de s'inscrire dans une nouvelle vogue affirmant plus clairement la façade sur rue et donnant de plus une vraie place aux fonctions administratives à l'étage qui est en porte-à-faux sur colonnes comme les œuvres les plus contemporaines de Le Corbusier.

Descriptif:

Bâtiment à étage en porte-à-faux à pans coupés, portant sur deux colonnes bétons.

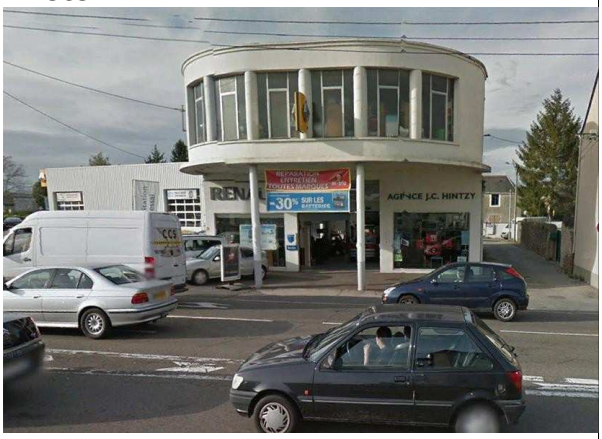
L'accès se fait par un porche sous l'étage administratif entre les colonnes.

Le décor des rares modénatures demeure art déco.

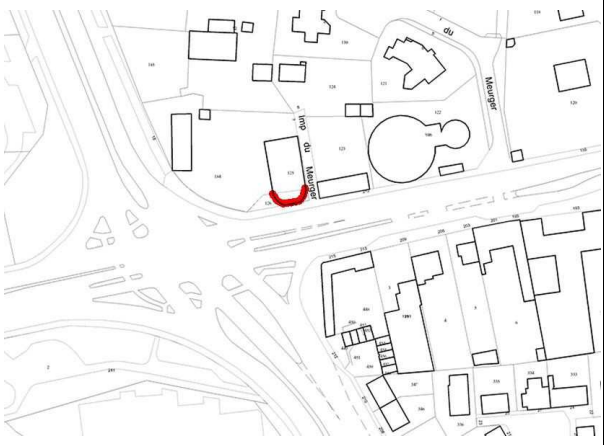
Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment de façade sur rue identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions ni modifications ou isolation extérieure. Maintien des percements à l'étage sans modification.

Photo



Repérage cadastral



Fiche 3 : maison de tisserand

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	10 avenue de Chanzy	**Maison de tisserand**	**AS 384**

Historique:

Les barres et maisons individuelles textiles apparaissent à Laval dans le premier tiers du 17ème siècle en périphérie du bourg .
Celles-ci permettent de loger et surtout de contrôler le personnel chargé de tisser les toiles de Laval.

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se composent d'une cave, de l'ouvroir qui accueille l'artisan tisseur et son métier pour un travail long, effectué dans l'humidité afin de préserver la fibre de lin.

A l'étage, desservie par un escalier, se situe la pièce chaude de vie qui accueille la totalité de la famille de l'artisan.

Les percements sont peu nombreux (fenêtre parfois unique, porte d'accès à l'étage et à la cave) et le décor est très sobre.

Prescriptions :

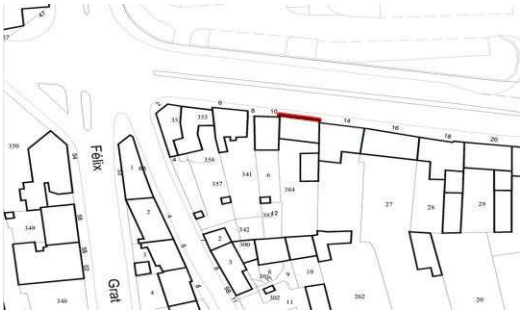
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat sans adjonction de dispositif extérieur d'isolation

Extensions et modifications possibles sur cour ou jardin

Photo



Repérage cadastral



Fiche 4 : Manoir de la Chainais

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	La Chainais	**Manoir de la Chainais**	**BN 322**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir de la Chainais, construit au 16ème siècle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique.

Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral



Fiche 5 : Manoir de la Saucinière

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	55 rue du boulevard du 8 mai 1945	**Manoir de la Saucinière**	**DI 265**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.
Dans ce cadre, le manoir de la Saucinière, construit au XVI ème siécle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis double dans l'alignement, avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique.

Lucarnes à l'étage subsistantes de style renaissance.

Prescriptions : Maintien de l'intégrité du bâtiment identifiée en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16 ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 6 : Manoir des Alignés

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	50 Rue des Alignés	**manoir du grand Aligné**	**DP 54**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI ^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.
Dans ce cadre, le manoir du grand Aligné apparaît prototypique. Construit par la famille Hatry celui-ci est doté d'un premier logis et d'une tour originale car polygonale à la base mais dotée d'un pavillon sur plan carré en encorbellement orné au sommet.
Ce premier ensemble est complété en 1686 par un grand logis œuvre de François Laigneau qui sera entièrement détruit en 1944.

Descriptif: Bâtiment de logis en moellon de calcaire avec encadrement des baies en pierre de taille de granite et calcaire. Grande tourelle avec escalier monumental en vis à plan polygonal et carré au sommet avec ornement sur les culots de l'encorbellement. Partie d'enceinte conservée

Prescriptions : Maintien de l'intégrité du bâtiment d'origine restant façade Est identifié en rouge sur le repérage cadastral. Extension et modifications possibles des toitures et autres façades dans le respect du bâti d'origine. Les adjonctions sur façade ou l'isolation par l'extérieur ne sont pas autorisés. L'extension sur façade Sud est autorisé ainsi que le percement
de portes ou fenêtres sur les façades Nord et Ouest dans l'esprit du bâti 16e. la grange et le hangar ne sont pas concernés par ces mesures de conservation.
photo du bâtiment avant bombardement :





Photo





Repérage cadastral et périmètre protégé

Fiche 7 : Manoir-bâtisse des Pommeraies

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	Rue impasse du dépôt (32- 34)	**Manoir-bâtisse des Pommeraies**	**AN 97**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir des Pommeraies, construit au 16ème siècle apparaît comme le prototype de cette construction de petite taille marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Bâtiment à un étage carré avec toit en pavillon avec tourelle à toiture en croupe ronde

Les murs sont en moellon de pierre et enduit. La couverture est contemporaine en ardoise et des ouvertures ont été modifiées au XX ^{ème} siècle.

Prescriptions :

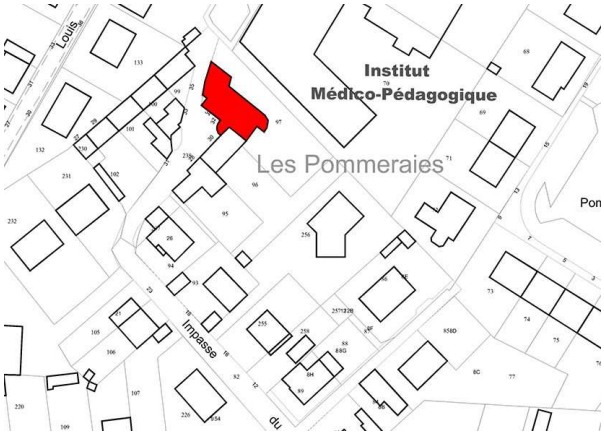
Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 8 : Manoir du Pressoir salé

N°au plan	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
1	**58 rue du pressoir Salé**	**Manoir du pressoir salé**	**AR 207**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir d'un pressoir Salé, construit au XVI^{ème} siècle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis double en alignement, avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit polygonal.

Lucarnes à l'étage subsistantes de style renaissance.

Prescriptions :

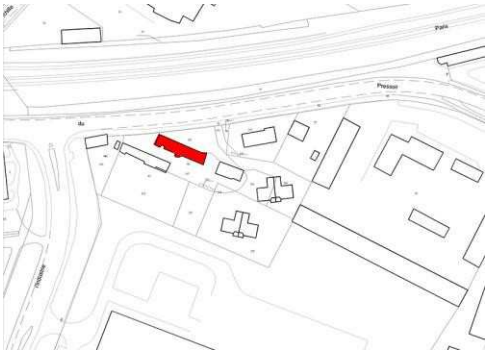
Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 9 : Manoir et ferme de Vaufleury

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	61 chemin de Vaufleury	**Manoir et ferme de Vaufleury**	**AM 424**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales:les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui par sa prestance rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir de Vaufleury construit au XVI ème siècle apparaît comme le prototype de cette constructions marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis en moellon de calcaire et granite enduit complété par un logis 19ème rectangulaire en moellon enduit et appareil de tuffeau pour les encadrements et pour les ornements de corniche. Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique. Restauration récente de l'ensemble dans les règles de l'art

Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16e siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 10 : , 7-9 rue Jeanne d'arc

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	7-9 Rue Jeanne d'Arc	**Maisons années 1910-1930**	**AL 194-197**

Historique:

A partir du milieu du XIXeme siècle, le développement de la ville et l'apparition d'une classe moyenne et supérieure urbaine conduit à la mise en place de nouvelles typologies d'habitations. Admirateurs d'un passé idéalisé comme de matériaux modernes (la brique), ces nouvelles élites favorisent l'émergence de constructions réalisées à partir de deux styles dominants.
Le premier privilégie la référence au passé (médiéval ou Louis XIII) ou la brique joue un rôle majeur tout en maintenant un décor sculpté en encadrement.
Le second, privilégie la sobriété et utilise la brique en entourage de baies notamment que ce soit dans un style classique ou de plus en plus proche de l'art nouveau

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se caractérisent par un volume bâti rectangulaire . Le tout est surmonté soit d'une toiture simple à deux pans. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant et jambages en brique dans un esprit proche de l'art déco.

Plus spécifiquement encore, la création de deux maisons jumelles renforce encore l'originalité de cet ensemble conçu de manière complémentaire et symétrique.

Prescriptions :

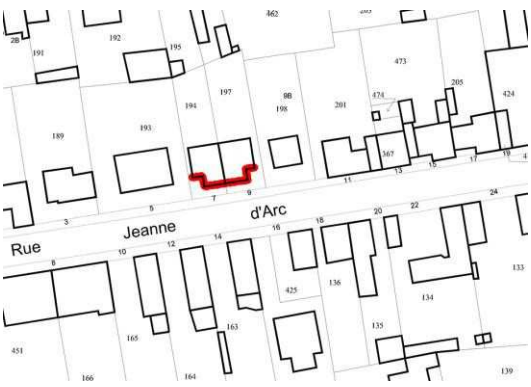
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décors en façades sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux) et de la clôture (piliers de briques notamment)

Extensions et modifications possibles en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 11 : maisons années 1910-1930- 3 rue Jeanne d'Arc

-	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	3 Rue Jeanne d'Arc	**Maisons années 1910-1930**	**AL 189**

Historique:

En lien avec le développement de l'industrie textile, se développe sur les hauteurs des Pommeraies, un habitat populaire de qualité souvent patronné par l'élite dominant l'industrie textile. Ces constructions et leur jardin permettent d'accueillir et stabiliser une main-d'œuvre rare qui est tentée sinon de quitter la ville. Le jardin permet de procurer une alimentation complémentaire et d'éviter la tentation des réunions dans les débits de boissons. Cet habitat se regroupe sur les pentes en surplomb des usines de Bootz.

Descriptif:

De caractère simple, cette maison se caractérise par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble avec lucarne. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant et des jambages en brique.

Prescriptions :

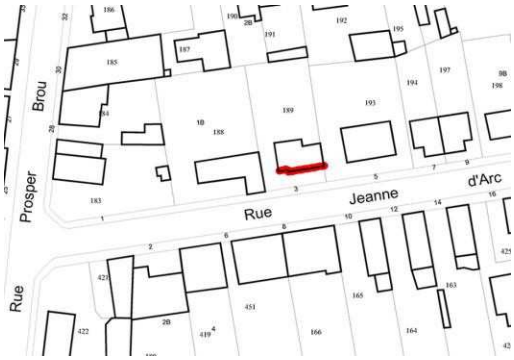
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques) ainsi que la clôture métallique et les piliers.

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 12: 22-24 Rue Jeanne d'Arc maison de maîtres 1860-1910,

-	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	22-24 Rue Jeanne d'Arc	**maison de maîtres 1860-1910,**	**133-134**

Historique:

A partir du milieu du XIXème siècle, le développement de la ville et l'apparition d'une classe moyenne et supérieure urbaine conduit à la mise en place de nouvelles typologies d'habitations. Admirateurs d'un passé idéalisé comme de matériaux modernes (la brique), ces nouvelles élites favorisent l'émergence de constructions réalisées à partir de deux styles dominants.
Le premier privilégie la référence au passé (médiéval ou Louis XIII) ou la brique joue un rôle majeur tout en maintenant un décor sculpté en encadrement.
Le second, privilégie la sobriété et utilise la brique en entourage de baies notamment que ce soit dans un style classique ou de plus en plus proche de l'art nouveau

Descriptif:

Ces maisons destinées à des personnes plus fortunées que la moyenne dans le quartier se caractérisent par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble. La façade est articulée autour d'une travée centrale surmontée d'un fronton .Celle-ci est marquée par un appareillage de brique et une ligne de faîtage en terre cuite de qualité.
Les façades affichent un décor simple mais soigné : lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau et jambages en brique et tuffeau.

Prescriptions :

Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques).

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 13: rue des Jardins et rue des Chalets

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	20, 18, 16, Rue des jardins 41 rue des Chalets	**Maison années 1910 -1930**	**AL 58,59,60, 231**

Historique:

En lien avec le développement de l'industrie textile, se développe sur les hauteurs des Pommeraies, un habitat populaire de qualité souvent patronné par l'élite dominant l'industrie textile. Ces constructions et leur jardin permettent d'accueillir et stabiliser une main-d'œuvre rare qui est tentée sinon de quitter la ville. Le jardin permet de procurer une alimentation complémentaire et d'éviter la tentation des réunions dans les débits de boissons. Cet habitat se regroupe sur les pentes en surplomb des usines de Bootz.

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se caractérisent par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble et d'une toiture à croupe retroussée. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant se différenciant des jambages en brique.

Prescriptions :

Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques).

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



PLU

Ville de LAVAL

Modification simplifiée n°2

Pièces modifiées - Règlement

PLU APPROUVE LE 23 MAI 2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE 19 JUIN 2017

MISE EN COMPATIBILITE N°1 VIA DECLARATION DE PROJET APPROUVEE LE 18 SEPTEMBRE 2017



LAVAL AGGLOMERATION
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DU CADRE DE VIE - DIRECTION DE L'URBANISME
HOTEL COMMUNAUTAIRE – 1, PLACE DU GENERAL FERRIE – CS 60809 – 53008 LAVAL CEDEX

ARCHITECTURE ACTION
31 rue de Terre Neuve 75020 Paris
tél : 01 40 24 13 81
www.architectureaction.com

INDDIGO
4 avenue Millet 44000 NANTES
tél : 02 40 48 99 99
www.inddigo.com

FUTURBAIN
5 rue de Savoie 75006 PARIS
tél : 06 88 72 95 94
www.futurbain.com

SCE
5, avenue A-L Cauchy 44307 NANTES
tél : 02 40 68 51 55
www.SCE.fr

REPERAGE URBAIN
210 Rue Saint-Maur, 75010 PARIS
tél : 01 77 12 32 99
www.reperageurbain.com

MOSBACH PAYSAGISTES
81 rue des poissonniers 75018 PARIS
tél : 01 53 38 49 99
www.mosbach.fr

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7

Dispositions applicables à la zone UA 8
Dispositions applicables à la zone UB 17
Dispositions applicables à la zone UC 32
Dispositions applicables à la zone UD 45
Dispositions applicables à la zone UE 55

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 71

Dispositions applicables à la zone 1 AU 72
Dispositions applicables à la zone AUe 83

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 96

Dispositions applicables à la zone A..... 97

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE..... 108

Dispositions applicables à la zone N..... 109

TITRE 6 : ANNEXES DOCUMENTAIRES..... 124

TITRE 7: ANNEXES PRESCRIPTIVES 142

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce Règlement est établi conformément à l'article R. 123-21 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 30 mars 2015.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Laval.

ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles du plan local d'urbanisme sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme. Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles, R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 (les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). Le texte de ces articles est rappelé en annexe du règlement.

2) L'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme dispose que lorsque l'établissement d'un projet de PLU est prescrit, ou lorsque sa révision a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas le sursis ne peut excéder 2 ans.

3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

En particulier, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au PLU.

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les législations et réglementations concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ; les règlements sanitaires départemental et communal le cas échéant ainsi que le code de la voirie.

4) La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) n° 2000.1208 du 13 décembre 2000, la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 et la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 ont modifié l'article L.123.1 qui fixe le contenu d'un PLU.

5) La participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics et propres est régie par les articles L.332.6 à L.332.16 et L.332.28 à L.332.30 du Code de l'Urbanisme ; en particulier :

La participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles permettant l'implantation de nouvelles constructions : articles L.332.11, L.332.11.2 et L.332.11.3. du Code de l'Urbanisme.

Le respect des dispositions générées par la loi du 30 mai 1997, complétée par l'Arrêté du 26 mai 1997, relative aux droits de passage sur le domaine public routier et aux servitudes prévues par les articles L.47 et L.48 du Code des Postes et Télécommunications.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMPLACEMENTS RESERVES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle et forestière (N).

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UB...). Certaines zones comprennent des sous-secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a ; r ...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.
- La zone agricole à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre IV.
- La zone naturelle à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre V.

Dans **les emplacements réservés**, sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 du code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le PLU est opposable au tiers il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au PLU figurent à l'annexe "Emplacements Réservés" au présent dossier avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En cas de sinistre la reconstruction, dans la même emprise, d'une surface de plancher équivalente, sera autorisée sur tout terrain, sauf application d'une disposition d'emplacements réservés ou d'alignement, qu'elle respecte ou non, les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de zone, à condition que la demande de permis de construire soit déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine centrale de la commune qui regroupe les quartiers anciens, de part et d'autre de la Mayenne.

La confortation de l'animation de centre ville à vocations multiples (habitats, équipements, commerces, services…) et la valorisation des paysages urbains historiques – sans exclure ponctuellement leur renouvellement contemporain - sont recherchées.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE UA 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif**.
- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est couverte par une AVAP. Les constructions et les aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque de glissement de terrain

Risque de glissement de terrain d'après l'étude réalisée en 1993 sur la falaise de la rue Félix Faure : la zone concernée est classée *non aedificandi* sur le document graphique du règlement.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :**

L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade, sauf pour la partie en attique.

- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :

Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,

Pour préserver un mur ou lorsque le projet prévoit un mur sur rue surmonté ou non d'une grille et que ce mur assure une continuité visuelle en rez-de-chaussée de l'alignement.

A l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe un immeuble à l'alignement ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.

- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement sont exigées :

Pour aménager un jardin privatif sur rue, la construction est interdite sur ces espaces **sur une profondeur minimale de 4 mètres**. Les parcelles identifiées sont repérées dans le document graphique de l'AVAP.

En cas de retrait, un mur de clôture maçonné implanté à l'alignement pourra être imposé.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives avec une accroche minimale de 5 mètres.
- Dans tous les cas, l'implantation en limite de fond de parcelle est autorisée.
- Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative (limites latérales et limites de fond de parcelle), la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Nonobstant, les dispositions ci-dessus, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la (les) limite(s) séparative(s).
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	Non réglementé
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	Non réglementé
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux, et ceux recevant du public, un local pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible,

un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

- logements : 2.5% de la Surface De Plancher et minimum 10 m²
- autres : 2% de la Surface De Plancher

■ En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

■ Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UA 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

C’est la zone urbaine péri centrale qui prolonge les quartiers anciens.

L’amélioration de ses qualités urbaines (mixité, paysages bâtis renouvelés…) est recherchée par une meilleure utilisation des disponibilités foncières existantes.

Un secteur UBf désigne le Quartier Ferrié. Le quartier Ferrié fait, pour partie, l’objet d’une ZAC.

Un secteur UBg désigne le quartier de la Gare. Le quartier de la gare fait l’objet d’une ZAC.

Dans le secteur UB est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint Louis.

Zone de sécurité "S" d'effets irréversibles matérialisée par un cercle (périmètre de 254 mètres autour de la canalisation incriminée).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel et exclusif d'entrepôt.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

■ **De plus, dans la zone UB, hors secteurs UBf et UBg**

- L'implantation des constructions à usage agricole.

■ **De plus, dans le secteur UBg**

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.

■ **De plus, dans la zone de sécurité "S" :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UB2.

ARTICLE UB 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

■ **Dans toute la zone :**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).**

- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **De plus, dans la zone UB, hors secteurs UBf et UBg**

- L'extension des constructions à usage agricole liées et nécessaires aux activités agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLU.

■ **De plus, dans le secteur UBf**

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole, à condition que ces activités soient compatibles avec l'usage et la vocation du secteur UBf.

■ **En secteur "S" (Zone de sécurité) :**

Dans la zone de sécurité "S" (périmètre de 254 m) ne sont admis que les **aménagements et extensions des constructions existantes.**

PROTECTIONS – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risques d'affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risques technologiques

Dans le secteur UB (Plan 1Z et 2Z) est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint-Louis. La Zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

Les débits de fuite seront limités à 3l/s/ha pour une pluie trentennale **en secteur " UBf"** et à 3l/s/ha pour une pluie décennale **en secteur "UBg".**

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernés par la demande d'autorisation d'urbanisme, et non pour la seule superficie imperméabilisée.

Dans le cas d'une mise en œuvre partielle de techniques alternatives par infiltration ou recyclage visant la limitation des rejets, les surfaces imperméabilisées ainsi prises en charge ne seront pas déduites de la superficie totale du projet, pour le calcul du débit rejeté au réseau public.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ **Dans toute la zone, hors secteurs UBf et UBg et hors AVAP :**

- Sauf en présence d'une marge de reculement portée au document graphique du règlement, la majeure partie de la façade doit être implantée à l'alignement : les décrochés peuvent être autorisés sous réserve de participer à la bonne intégration architecturale du projet dans son environnement.
- Une implantation en retrait de l'alignement est admise dans les cas suivants :
  - lorsque la construction assure une implantation cohérente avec les constructions voisines existantes.
  - en cas d'extension d'une construction existante déjà en retrait.
  - à l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou en retrait ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.
  - le long du domaine public ferroviaire.
  - pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

■ **En secteur UBf et UBg :**

- les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'1m minimum par rapport à l'alignement.
- Cependant, les annexes à l'habitation devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

■ **Cas particulier de la RD900**

- Dans tous les cas, le long de la RD 900, les constructions doivent être implantées en dehors de la marge de recul « Loi Barnier » portée au document graphique du règlement. Pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne » la marge de recul issue du dossier de dérogation Loi Barnier est portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900. Les constructions devront donc observer un recul de 20 m minimum par rapport à l'axe de la RD 900. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations et aménagements liés à la voirie (bassin, voie) et aux réseaux.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite en saillie du domaine public au rez-de-chaussée.

■ **En secteur AVAP : voir règlement de l'AVAP**

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone, hors secteurs UBf et UBg :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **Dans les secteurs UBf et UBg :**

- Les constructions, y compris les annexes à l'habitation, peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 1 mètre.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

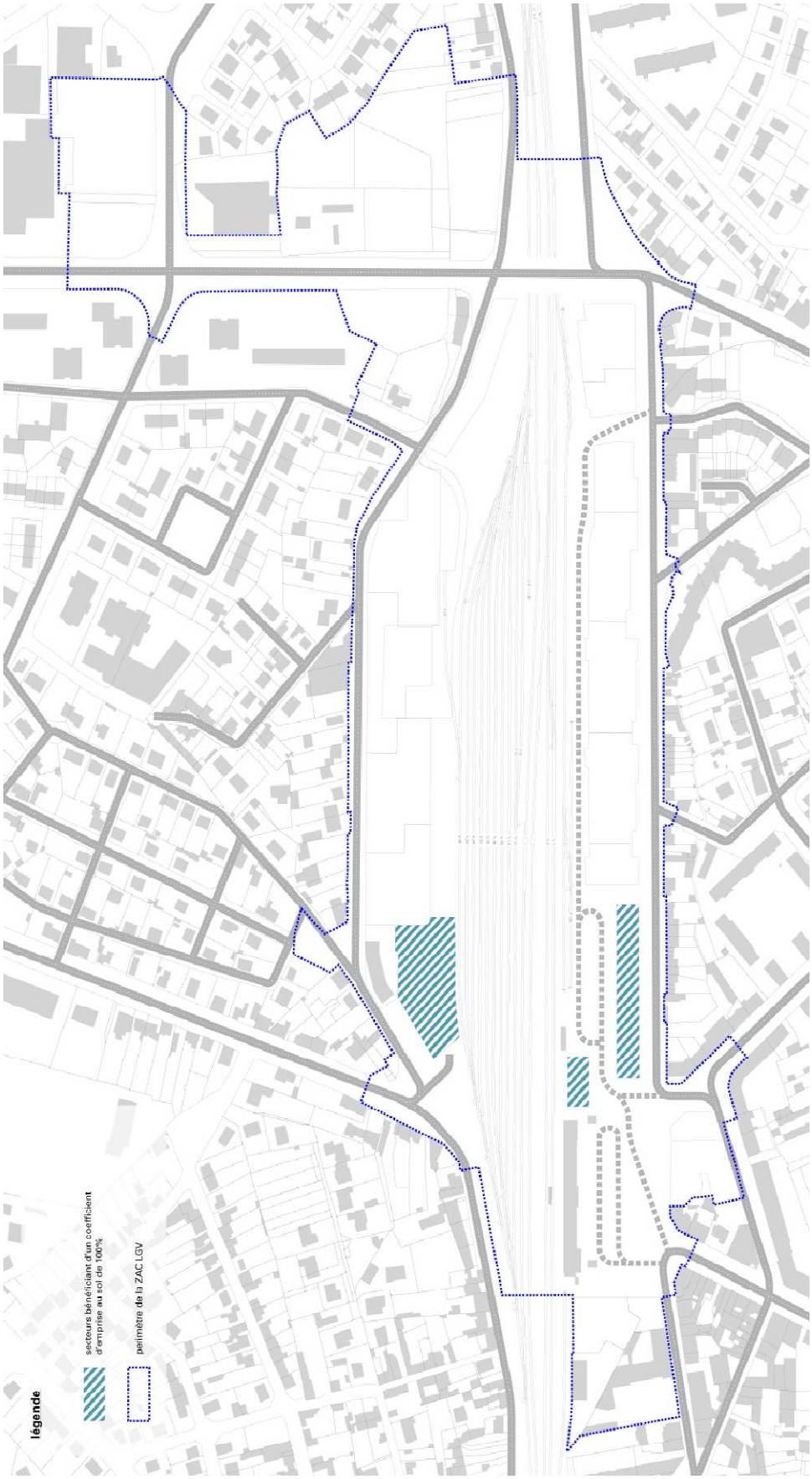
■ **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65 % de la surface du terrain.

- **Dans le secteur « UBf »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 85% de la surface du terrain. Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC.
- **Dans le secteur « UBg »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75 % de la surface du terrain. Cependant, l'emprise au sol n'est pas règlementée dans les cas suivants :

  - dans les îlots repérés au plan des emprises au sol (voir plus loin)

  - pour les CINASPIC.

Plan des emprises au sol



ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.
- **Dans toute la zone hors secteurs « UBf » et « UBg** », cette hauteur maximale peut être minorée jusqu'à 13 mètres maximum pour être rendue cohérente avec la hauteur desconstructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.
- **Dans le secteur « UBg »,** les hauteurs maximales à l'intérieur des îlots sont fixées par le plan des hauteurs ci-dessous, complété par des schémas précisant la gestion des épannelages sur certaines portions désignées au plan des hauteurs. Hors îlots repérés dans le plan des hauteurs, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.

Plan des hauteurs

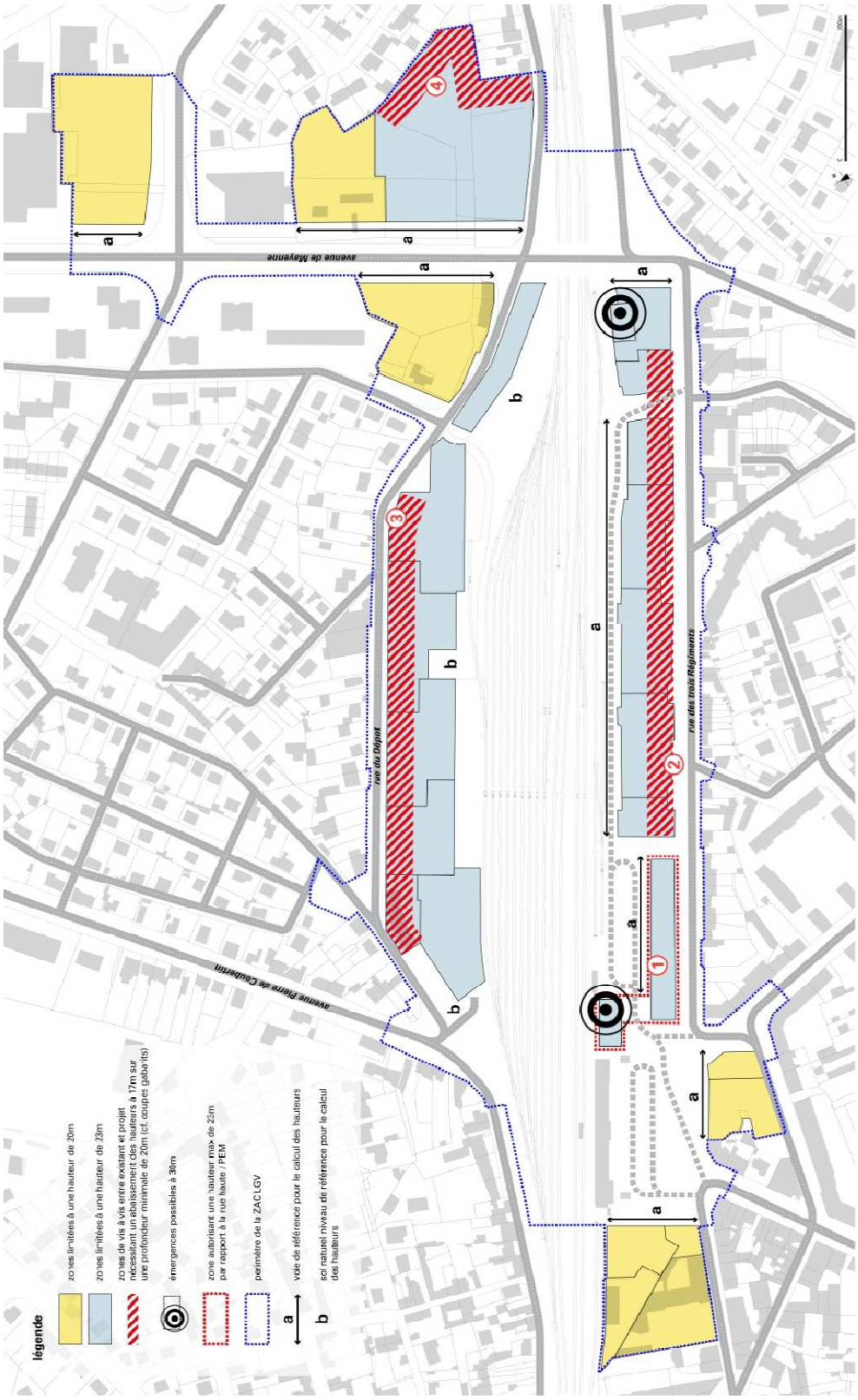
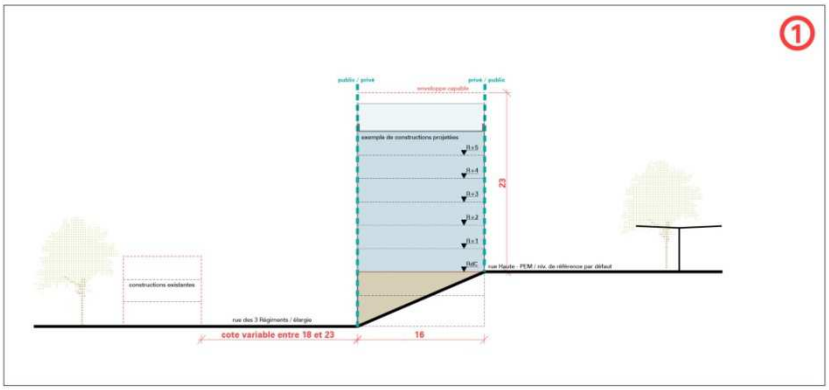
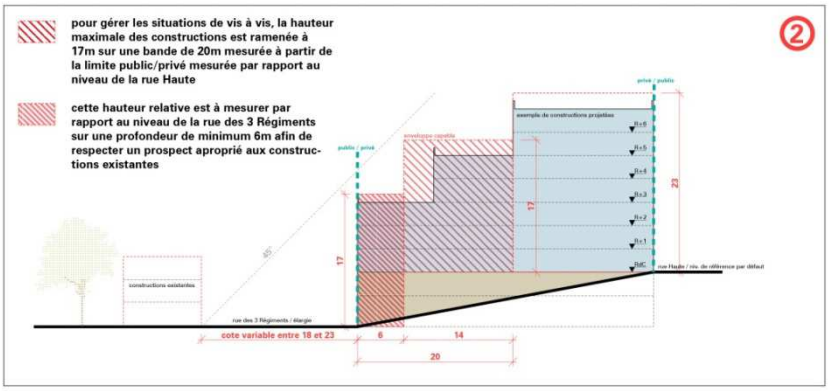
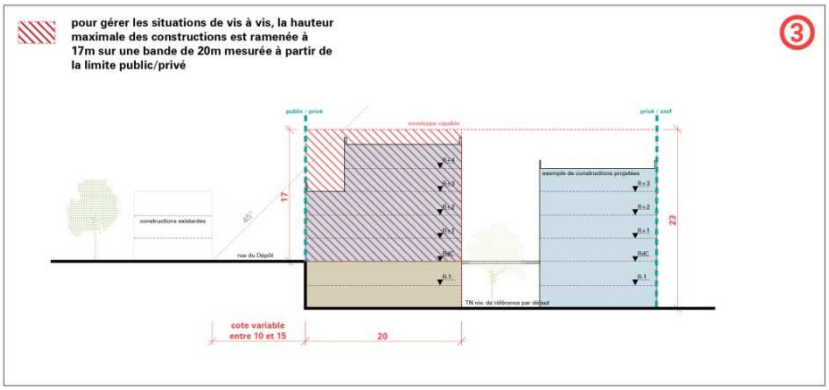
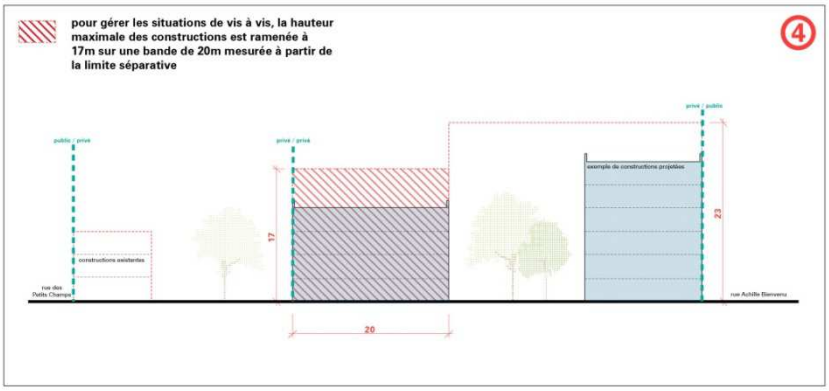


Schéma de gestion des epannelages


①
public / privé
privé / public
enveloppe capable
exemple de constructions projetées
R+5
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
23
rue Haute - PEM / niv. de référence par défaut
constructions existantes
rue des 3 Régiments / élargie
cote variable entre 18 et 23
16


②
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite public/privé mesurée par rapport au niveau de la rue Haute
cette hauteur relative est à mesurer par rapport au niveau de la rue des 3 Régiments sur une profondeur de minimum 6m afin de respecter un prospect aproprié aux constructions existantes
privé / public
exemple de constructions projetées
public / privé
enveloppe capable
R+6
R+5
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
23
17
45°
rue Haute / niv. de référence par défaut
constructions existantes
rue des 3 Régiments / élargie
cote variable entre 18 et 23
6
14
20


③
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite public/privé
public / privé
enveloppe capable
privé / privé
exemple de constructions projetées
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
R-1
17
23
45°
constructions existantes
rue du Dépôt
TN niv. de référence par défaut
cote variable entre 10 et 15
20


④
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite séparative
public / privé
privé / privé
privé / public
exemple de constructions projetées
17
23
constructions existantes
rue des Petits Champs
rue Achille Blanvenu
20

- **En secteur AVAP** : voir règlement de l'AVAP.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

- **Dans toute la zone hors AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.

Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.

- Pour les opérations d'habitat collectif et à usage de bureaux, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.
- Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité.

Toutefois, dans les secteurs « UBf » et « UBg », en cas de présence d'un point d'apport volontaire (PAV), la réalisation d'un local de collecte de déchets sur la parcelle n'est pas exigée.

- **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures :**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - **En secteur « UBf » et « UBg »,** les toitures pourront être composées de toits terrasses et/ou de toits inclinés.
    - Les toitures seront de préférence végétalisées.

- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou

plastique.

- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles métalliques, panneaux de synthèse de qualité. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
  - L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
  - **En secteur « UBf » et « UBg »,** les matériaux de façade seront cohérents avec l'expression de l'architecture contemporaine. Les matériaux apparents tels que aluminium, acier, verre, panneaux solaires ou vitrage thermiques, verrières composites ou/et en polycarbonate, trames métalliques perforées ou pliées sont autorisés.
    - Les grands vitrages et apports solaires en façades participant de l'architecture contemporaine sont autorisés.
    - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales :**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf et UBg » et AVAP :**

- **Clôtures :**

Les clôtures sur rue doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie :

- Elles ne doivent pas excéder 2 m.
- Elles sont réalisées soit en pierre apparente, soit en maçonnerie enduite.
- Elles sont constituées soit par :
  - Un mur plein
  - Un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) surmonté d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
- Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type de plaques/poteaux en béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, les projets contemporains de qualité exceptionnels témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une insertion remarquable dans le milieu bâti environnant, peuvent être autorisés dans la zone.

■ **Les secteurs «UBf» et « UBg »** constituant des sites d'innovation architecturale, des projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale y sont exigés.

■ **En secteur AVAP**

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg » :**

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension de l'habitation Logement locatif financé par l'Etat Ou hébergement des personnes âgées ou des résidences universitaires	1 place / logement Non réglementé Non réglementé (article L123-1-13 du CU)
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par tranche de 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150m² de Surface De Plancher supplémentaire.
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- **En secteur « UBg »** pour les programmes liés à la gare routière (ilot 1, lots 1A, 1B, 1C), seules les constructions à usage d'habitation doivent respecter la règle précédente. Toutes les autres

constructions ne sont soumises à aucune réglementation en termes de nombre de places de stationnement.

Nonobstant la règle ci-dessus, le stationnement exigé pour l'habitat pourra être réalisé en dehors de l'unité foncière si celui-ci s'intègre à l'intérieur de l'aménagement d'ensemble.

■ **Dans toute la zone :**

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.
- Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logements supplémentaires, pour ces seuls derniers.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, un local vélo pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

  Dans l'ensemble de la zone UB, hors secteur UBf

  – logements : 2.5% de la Surface De Plancher et minimum 10 m²
  – autres : 2% de la Surface De Plancher

  Dans le secteur UBf

  – logements : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, et 1,5m² par logements dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
  – autres : 1,5% de la surface de plancher
- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  – aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  – obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  – acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

■ **En outre, en secteur "UBf" et " UBg",** le stationnement sur le domaine privé doit être assuré en dehors des marges de reculement et des espaces verts. Il doit sauf impossibilité ou argumentation (architecturale, ou de programme, par exemple le regroupement de stationnement aérien en entrée de site) être réalisé en infrastructures ou semi enterré ou en rez-de-chaussée d'immeubles. (Cette règle ne s'applique pas au stationnement sur domaine public réalisé par la ville).

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone, hors secteurs « UBf » et « UBg »** au moins 25% de la surface totale du terrain doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

- Les espaces paysagers et plantés développés en pleine terre peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques. Sur les aires de stationnement, il sera planté au minimum 1 arbre pour 3 places.
- La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

■ **En secteur « UBf »,**

- Dans le périmètre de la ZAC Ferrié : au moins 25 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre. Pourront être comptés comme surfaces de pleine terre les éléments suivants uniquement s'ils sont tous réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétalisation : voiries intérieures et places de stationnement, et accès et cheminements piétons.

  Aucune règle ne s'applique au terrain d'assiette des CINASPIC.

- Hors du périmètre de la ZAC Ferrié : au moins 50 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige. Pourront être comptés comme surfaces de pleine terre les éléments suivants uniquement s'ils sont tous réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétalisation : voiries intérieures et places de stationnement, et accès et cheminements piétons.

  En outre, pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne », un merlon paysager de hauteur variable sera réalisé à l'intérieur de l'emprise définie par la marge de recul portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900 (suite au dossier de dérogation Loi Barnier). Les espaces de stationnements seront paysagers. Les stationnements les plus éloignés seront

réalisés en revêtement terre/ pierre pour réduire l'imperméabilisation du site et donc améliorer l'infiltration des eaux de ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UB 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine constituée d'ensembles pavillonnaires situés en limite d'urbanisation.

La préservation de qualités résidentielles reconnues, une intégration cohérente des opérations récentes au reste de l'agglomération, la mise en œuvre d'une mixité urbaine maîtrisée et les renouvellements / restructuration ponctuels de quelques secteurs stratégiques, sont recherchés.

Un secteur « b » désigne les parties de la zone admettant l'implantation de caravanes à usage d'habitation principale et l'aménagement de terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur UC est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux situées Rue du Vieux Saint Louis.

Zone de sécurité " S" d'effets irréversibles matérialisée par un cercle (périmètre de 254 mètres autour de la canalisation incriminée).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

■ **Dans toute la zone *:***

- L'implantation des constructions à usage industriel et exclusif d'entrepôts.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Dans les secteurs de jardins repérés au règlement graphique au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme, toutes constructions, hormis les abris de jardin.

■ **Dans toute la zone sauf secteur « b »: (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus, dans la zone de sécurité "S" :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UC 2.

ARTICLE UC 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

■ **Dans toute la zone :**

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.**
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **Dans toute la zone hors secteur « b » (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- **L'extension des constructions à usage industriel ou exclusif d'entrepôts**, **l'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement, les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir** dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

■ **En secteur « b » (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- **L'implantation des caravanes** à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus, en secteur "S" (Zone de sécurité) :**

- Dans la zone de sécurité "S" (périmètre de 254 m) ne sont admis que **les aménagements et extensions des constructions existantes.**

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Laval-Entrammes

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques d'affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

Risques technologiques

Dans le secteur UC (Plan 1Z et 2Z) est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint-Louis. La zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit

par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul):

- **dans toute la zone HORS AVAP et HORS secteur « b » (aire d'accueil gens du voyage) :**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

- **En secteur AVAP: se reporter au règlement de l'AVAP**

- **En secteur « b » (aire d'accueil gens de voyage) :**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans toute la zone hors secteur « b » (aire d'accueil gens du voyage) :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **En secteur « b » (aire d'accueil des gens du voyage) :**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance d'implantation doit être au moins égale à 3 mètres.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres. Cette hauteur maximale peut être augmentée jusqu'à 20 mètres pour être rendue cohérente avec la hauteur des constructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia**Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
- Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

- **Collecte des déchets :**
  - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.
  - Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Toitures**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - En toiture, les panneaux seront autant que possible, encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande…).
  - Les toitures végétalisées sont autorisées.
- **Matériaux et couleurs**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.
- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles métalliques, panneaux de synthèse de qualité. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
  - L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture.
  - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.
  - En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Clôtures**
  - Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon…)
  - Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.
  - Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
    - soit de maçonnerie enduite ;
    - soit de pierres apparentes ;
    - soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale ;
    - soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.
- **Projets d'architecture contemporaine**
  - Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant, sont autorisés dans le secteur.

■ **En secteur AVAP :**

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UC 12: STATIONNEMENT

■ **Dans toute la zone hors secteur b (aire d'accueil des gens du voyage)**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementée
logement locatif financé par l'État ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	0,5 place /logement – voir article L 123-1-13 du CU
2. Hôtelier	Non réglementé

3. Bureaux	1 place par tranche de 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150m² puis 1 place par tranche de 150m² de Surface De Plancher supplémentaire.
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.

Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logements supplémentaires, pour ces seuls derniers.

- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, un local pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

  - logements : 2.5% de la Surface de Plancher et minimum 10 m²
  - autres : 2% de la Surface de Plancher

- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

■ Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

■ **En secteur « b » (Aire d'accueil des gens du voyage) :**
- 2 places par logement ;
- 75 m² par caravane

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- La surface de pleine terre doit représenter au moins 30% de la surface totale du terrain.

Ces espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
- **Cette composition privilégie :**
  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
  - Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
  - La protection des noues, talus, fossés, mares, haies et des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
  - Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.
  - Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

■ **En secteur AVAP,** les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

- **En secteur « b » (aire d'accueil des gens du voyage)**

Le pourtour des places et parcs de stationnement, des emplacements de caravanes, les limites séparatives doivent recevoir un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, haies vives, massifs buissonnants…) destiné à les masquer depuis les voies publiques.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

~~- Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UC 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine qui regroupe les cœurs de bourgs anciens de Saint Pierre le Potier, Thévalles et Grenoux.

La préservation des paysages bâtis traditionnels est recherchée.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- **en zone inondable AZI,** y sont interdits tout ouvrage, remblaiement, ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique. Les constructions nouvelles à l'exception de celles prévues à l'article 2. Les déblais issus des phases de construction seront évacués en dehors de la zone inondable. Le stockage de produits et de matériaux, les conteneurs sont soit arrimés, soit mis hors d'eau; que les citernes soient enterrées.

ARTICLE UD 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).**
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- en AZI, y sont admis:

les murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux,

les abris de jardin dans la limite de 10m2 d'emprise,

l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme sous réserve que le plancher se situe à au moins 50 cm au-dessus des cotes de référence des profils n°46 (46.06m) , 47 (46.07 m) et 48 (45.97 m) du PPRi suivant la section concernée par le projet.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Ce secteur est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au plan de zonage soumis aux aléas inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des risques Inondation approuvé.

Risque Inondation - atlas des zones inondables

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage **(AZI),** la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du présent règlement.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risques d’affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d’affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l’opération et à la nature du sous-sol.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2 - Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3 - Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade, sauf pour la partie en attique.
- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :
- Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC),
- Pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,
- Pour préserver un mur protégé ou lorsque le projet prévoit un mur sur rue surmonté ou non d'une grille et que ce mur assure une continuité visuelle en rez-de-chaussée de l'alignement.
- A l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.**:**

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives. En cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions est réglementé par l'AVAP approuvée.

- **Gestion des eaux pluviales**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Clôtures**

Les clôtures sont réglementées par l'AVAP approuvée.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementé
Logement locatif financé par l'État Ou hébergement des personnes âgées ou des résidences universitaires	non réglementé (article L 123-1-13 du CU)
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 100m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	1 place par tranche de 30 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés Surface De Plancher
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtimentvoisin.

  - logements : 2,5 % de la Surface de Plancher et minimum 10 m²
  - autres : 2 % de la Surface de Plancher

- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  - aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  - obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  - acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UD 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone mixte à vocation économique destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux.

Dans la zone UE sont inclus deux périmètres de sécurité autour des stockages d'engrais azotés à base de nitrates de la Coopérative Agricole de la Mayenne, sur la zone industrielle des Touches.

Zones de sécurité Z1 d'effets létaux, matérialisées par des rectangles (périmètres de 50 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac et 58 mètres autour du bâtiment de stockage de céréales) ;

Zones de sécurité Z2 d'effets irréversibles matérialisées par des rectangles (périmètres de 160 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac et 138 mètres autour du bâtiment de stockage de céréales).

De plus, dans le secteur UE sont incluses des zones de danger (SUP 1) significatif, grave et très grave, liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

Par ailleurs, sur le secteur des Touches, l'Unité de Traitement des Résidus Urbains (UTRU) est classée en PM2 (article L515-12 du Code de l'Environnement) et fait l'objet d'une servitude jointe en annexe du PLU.

Un périmètre de risque minier (mouvement de terrain) est défini sur le site des Gandonnières .

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone UE non urbanisées de la RD 900.

- Un secteur **UEm** désigne le secteur des Montrons.
- Un secteur **UEaer** désigne la zone aéroportuaire de Laval-Entrammes.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

■ **Dans toute la zone**

- L'implantation des constructions et tout changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux qui sont admis sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus dans la zone de sécurité Z1 de la zone industrielle des Touches et dans la zone de danger SUP 1 liée à la canalisation de gaz de la Croix Bataille :**

- toutes les constructions nouvelles et l'extension de celles préexistantes.

■ **De plus, dans la zone de sécurité Z2 de la CAM dans la zone industrielle des Touches :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UE2.

■ **Dans le périmètre de la servitude liée à l'UTRU (unité de Traitement des Résidus Urbains) situé dans le secteur des Touches :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sans exception.

■ **Dans le périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

■ **Dans toute la zone HORS secteurs « Z2» et HORS périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est strictement indispensable pour assurer la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements sont autorisés. Dans ce cas, celles-ci

devront être intégrées au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architecturale homogène. La surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu, c'est-à-dire atelier ou stockage-non compris sanitaires et partie administrative (bureaux, archives…).

- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat,** de bureau ou de service, de stationnement, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **Les affouillements et exhaussements de sols,** à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **En secteur Z2 de la zone industrielle des Touches :**

Dans la zone de sécurité Z2 (distance comprise entre les périmètres de 50 et de 160 mètres et 58 et de 138 mètres) ne sont admis que les aménagements et les extensions dans la limite de 10% de l'emprise au sol préexistante des constructions à usage d'activités existants à la date d'approbation du présent document sous réserve :

- qu'ils soient indispensables au fonctionnement de ces activités
- qu'ils n'augmentent pas la vulnérabilité des biens et des personnes exposées.

■ **Dans le périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Les travaux de maintenance (changement de fenêtres, réfection de toiture).
- Les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort.
- Les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie.
- Les travaux destinés à rendre accessible les constructions aux personnes à mobilité réduite.
- Les modifications d'aspect des bâtiments existants à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'effondrement localisé.
- l'aménagement des combles, sauf s'il conduit à la création de logements supplémentaires.

En tout état de cause, ces travaux ne doivent pas conduire à une augmentation de plus de 20 m2 de surface de plancher ou d'emprise au sol.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Laval-Entrammes :

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques d'affaissement du sol :

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risques technologiques :

- Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur

le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance es de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

■ **Dans toute la zone :**

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

■ **De plus en secteur « m » (les Montrons)**

- Les accès directs aux lots depuis la RD 900 sont interdits.
- Les accès aux lots sur les voies publiques internes à la zone seront limités à certains tronçons repérés au document graphique du règlement.
- Le dimensionnement des voies internes à la zone sera adapté à la circulation des poids lourds.

■ **De plus en secteur « aer » (Zone aéroportuaire- Laval Entrammes)**

- Les accès directs nouveaux depuis la RN 162 sont interdits.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Dans toute la zone sauf secteur « m » (les Montrons)**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique :
  - Avec un retrait au moins égal à 5 mètres.
  - Le long des emprises du domaine public ferroviaire, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire.
- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.

- Pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- Les postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et les différentes constructions relatives à l'équipement et à la viabilité publique des parcs d'activités, tels que postes EDF, postes de détente GDF, armoires d'éclairage public, armoires de commande de feux de circulation, etc. sont autorisés dans la marge de recul.

■ **En secteur « m » (les Montrons)**

Le long de la RD 900, les constructions à usage d'activités doivent être implantées conformément aux dispositions du plan de zonage 1Z.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

■ La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation sur une au plus des limites séparatives peut être autorisée sous réserve que soient prévues les mesures de nature à assurer la salubrité et la sécurité des bâtiments, notamment en ce qui concerne les moyens de lutte contre l'incendie.

■ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

■ Dans toute la zone, hors AVAP, les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

■ **Dans toute la zone :**

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de la surface du terrain.
- L'emprise au sol n'excédera pas 30 % du bâtiment concerné pour les extensions d'habitation existante.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone sauf secteur « m » (les Montrons)**

- **Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP,** la hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.
- **Dans les parties de la zone hors AVAP:**
  - La hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres calculés à partir du terrain naturel avant travaux.
  - Les Constructions et Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **En secteur « m » (les Montrons)**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9m dans la limite des 75m, et de 10m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel avant travaux la plus haute de la surface du projet).

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

- **Les toitures**
  - Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par une acrotère horizontale.
  - Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.
  - Les toitures peuvent accueillir des capteurs solaires sur l'ensemble ou une partie de leur surface à la condition de répondre à un projet architectural global.
  - Les toitures végétalisées sont autorisées.

- **Les matériaux de façade**
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
  - Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
  - Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.
  - Des capteurs solaires sont autorisés à la condition de répondre à un projet architectural global.
  - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Les annexes techniques**
  - Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale

avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.

- Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment.
- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**
  - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
  - Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.
- **Les aires de stockage ou de manœuvre** doivent être dissimulées par des écrans végétaux de la vue depuis les voies publiques.
- **Gestion des eaux pluviales**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Les clôtures,** le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

■ **En secteur AVAP :**

l'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **De plus, en secteur « m » (les Montrons)**

- **Les toitures**
  - Les toitures réalisées seront des toitures dites « toitures-terrasses ». Elles comprendront une acrotère en périphérie pour masquer la pente des toits. Celui-ci ne pourra dépasser les hauteurs de 9 ou 10m selon les zones.
  - Seront autorisées les toitures à pente qui seront cachées par une acrotère.
  - Les toitures présentant un intérêt architectural significatif seront autorisées.
  - L'emploi des tôles brutes est interdit.
- **Les matériaux de façade**
  - Les bardages métalliques doivent être traités afin de masquer leur aspect brillant.
  - L'usage de la tôle brute est interdit.
  - Les peintures et les enduits doivent être de couleur neutre (voir « palette de couleurs »). Les couleurs à dominantes vives et blanches sont interdites.
- **Les aires de stockage ou de manœuvre**

Le stockage de matériel et matériaux sera interdit dans les bandes de recul, sauf si ces aires de stockage sont masquées.

- **Les clôtures**

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois elles peuvent être composées comme suit :

- **Les clôtures en façade des voies internes à la zone d'activité :**

Si une clôture est implantée, une haie bocagère (largeur 2m, hauteur 3m) sera créée. Les haies libres et haies de charmille sont autorisées. Les haies strictes de Thuya ou de Lauriers palmes sont interdites.

La clôture grillagée plastifiée sera de préférence verte ou en harmonie de couleur avec le bâtiment. Cette clôture doit être implantée à l'intérieur du terrain et d'une hauteur inférieure à 2m.

Si un portail clôt le terrain, il doit être de couleur identique à la clôture et de même hauteur que la clôture.

Ces portails seront ajourés, les portails pleins sont interdits.

- **Les clôtures en limite séparative des parcelles perpendiculairement à la RD900 :**

Elles seront constituées d'une bande végétalisée de 3m de large (1,50m de chaque côté de la limite séparative). Elles seront plantées d'une haie bocagère (implantée par l'acquéreur). Une clôture séparative peut être installée (voir palette végétale – annexe 2).

Dans le cas où le bâtiment est accolé, la haie séparative doit être implantée de chaque côté du bâtiment.

- **Les clôtures le long de la RD 900 :**

La clôture peut être implantée : un grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum de 2m.

- **Enseignes**

La signalétique devra être située sur le bâti et à l'entrée de la parcelle.

Les enseignes pourront dépasser le faîte de la façade sur laquelle elles seront apposées, sans dépasser les hauteurs de 9m ou 10m selon les zones.

Une seule enseigne sera autorisée par unité foncière, plus une sur le bâtiment.

Aucune enseigne ne sera clignotante.

■ **De plus, en secteur « aer » (Zone aéroportuaire Laval-Entrammes)**

- **La composition**

La composition, dans le respect des règles d'alignement, mettra en valeur les lignes horizontales des grands volumes, par le choix des matériaux de parement, les ouvertures, les choix de couleurs.

- **Les toitures**

Les toitures réalisées seront masquées par une acrotère. Seuls pourront en émerger des sheds, des puits de lumière ou des pentes destinées à recevoir des panneaux solaires. Dans ce cas, l'emploi des tôles brutes est interdit.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

■ **Les matériaux de façade**

Les matériaux seront choisis parmi toutes les nuances du blanc cassé au gris anthracite, à l'exclusion du blanc et du noir. L'usage de la tôle brute est interdit.

Les façades végétalisées sont autorisées.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Hôtelier	Non réglementé
2. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher
3. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher
4. Industrie, Artisanat et entrepôt	1 place par tranche de 150 m² de Surface De Plancher
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.
- Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.
- Une aire couverte ou un local dédié intégré au bâtiment pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle :-2% de la Surface De Plancher minimum. Ce pourcentage s'impose à toutes les destinations à l'exception de la destination d'entrepôt dont l'exigence est de 1% de la SDP minimum.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de Surface De Plancher ou de capacité.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **En secteur AVAP**, les espaces libres et plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP et hors secteur « m » (les Montrons)**

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins 15% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul depuis l'alignement.
- En cas d'extension des constructions existantes, la conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux (haies), et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble.

En particulier, les projets doivent contribuer à renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace situé entre la rue et les bâtiments. De plus, le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.

- Les aires de stationnement peuvent être implantées dans les marges de recul et d'isolement imposées. Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- De plus, les parcs de stationnement à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 5 véhicules, doivent faire l'objet d'une composition paysagère (plate-bande engazonnée ou plantée d'arbres, d'arbustes, buissonnants ; petites haies…)
- Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- Les plantations de haies végétales constituant ou accompagnant les clôtures doivent être composées d'essences régionales à dominante de feuillus.
- Une plantation paysagère des bassins de rétention (le cas échéant) permet une meilleure résistance à l'érosion (stabilité des berges), une qualité paysagère qualifiant le site et une maintenance aisée.
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

En secteur « m » (les Montrons).

1. Boisements et espaces verts à créer

- **Les stationnements** :

Un îlot de verdure (correspondant à une place de parking) sera aménagé pour chaque groupe de 10 places de parking. Il comprendra un arbre de haut-jet, une haie d'une hauteur de 1m et des couvre-sols (voir annexe « palette végétale »)

- **Parallèlement à la RD 900, deux espaces distincts seront aménagés** :

Un espace paysager public (de la piste cyclable à la limite public/privé), tel que :

de la limite Ouest de zone jusqu'à l'entrée principale : la piste cyclable actuelle sera bordée d'un alignement d'arbres (voir annexe « palette végétale ») et par intermittence d'une haie de charmille.

de l'entrée principale de la zone à la seconde entrée (axe Changé-Laval) : alignement d'arbres fastigiés (type Carpinus fastigiata), haie de charmille et bosquets d'arbres (type Quercus robur).

de l'entrée secondaire à la limite Est de la zone : plantations de bosquets (type Quercus palustris, Quercus robur, Tilia) sur un espace enherbé.

Un espace privé traité, tel que :

de l'entrée principale de la zone à la seconde entrée (axe Changé-Laval) : une bande enherbée de 5m obligatoire.

suite à la bande enherbée ou à l'espace paysager public, un espace sera créé : 65% maximum de voirie et d'aires de stationnement, 35% minimum d'espace paysagers.

- **Les entrées et le giratoire de l'Octroi**

Les deux entrées et le giratoire de l'Octroi devront avoir un aménagement présentant une harmonie générale. La même palette végétale devra être utilisée pour ces trois espaces (voir palette végétale).

- **Le long des voies intérieures**

L'ensemble des voies internes sera aménagé de façon quasi-identique. Côté espace rural (au Nord des voies), une coulée verte est créée. Côté zones d'activités, un alignement d'arbres (type Quercus palustris ou robur) permettra une vue sur les façades et un aménagement harmonieux sur l'ensemble de la zone (emprise 4m).

A hauteur du Parc de l'habitat, la voie longeant l'arrière des futurs bâtiments est une future zone de dépôt. Une haie bocagère (hauteur et largeur de 3m) sera créée pour permettre une intégration.

- **Le long du chemin des Montrons**

Des haies bocagères seront créées sur les talus de part et d'autre du chemin. L'emprise nécessaire est de 3m.

- **Le long du chemin du champ des Manœuvres, jusqu'au giratoire projeté**

Côté Ouest de la voie, un espace sera planté. Il se compose d'une haie bocagère (2,50m), d'une allée de 3m, d'un alignement d'arbres et d'une haie de charmille (2m), d'un talus planté (1,50m) et d'une bande enherbée (1m).

Côté Est de la voie, un espace sera planté. Il se compose, suite à la chaussée, d'une bande enherbée (1m), d'un talus planté avec fascines (1,50m) et d'un alignement d'arbres et haie de charmille (5m).

- **Les giratoires intérieurs à la zone seront plantés d'arbres et de vivaces (voir annexe « palette végétale » à privilégier)**

2. Boisements et espaces verts à conserver

En vue de la conservation du patrimoine boisé, les propriétaires sont tenus de conserver dans leur intégralité, les haies vives situées en limite de leur terrain. Les installations et les mouvements de terre complémentaires éventuels devront être réalisés de telle manière qu'aucun bouleversement ne soit sensible au niveau du système radiculaire des haies.

Si, pour des raisons accidentelles, certaines parties de ces haies venaient à disparaître, le propriétaire du terrain sur lequel cette disparition surviendrait ou le constructeur, sera tenu

de les reconstituer à ses frais avec des végétaux suffisamment développés pour rétablir la continuité de la haie.

Les haies en bordure des voies de desserte automobile ne pourront être supprimées que si le propriétaire du terrain considéré ou le constructeur présente un projet qui prévoit, à l'intérieur de son terrain, et en plus des espaces verts à établir par ailleurs, la création d'un volume végétal au moins égal à celui dont il demande la suppression.

Certaines haies seront préservées, conformément au document graphique du règlement (voir emplacement réservé). Un espace de protection de 10m, 5m de part et d'autre du tronc des arbres, sera réalisé. Ces espaces resteront en domaine public.

- **En secteur « aer » (Zone aéroportuaire Laval - Entrammes),**

En façade de la RN 162 :

Un alignement paysager fera soubassement devant l'alignement obligatoire. Cet alignement sera obtenu par des motifs répétitifs, et il pourra recevoir des voiries et stationnements entre chaque motif.

Les motifs paysagers seront des massifs comprenant au moins un arbre haute tige structurant en partie centrale, entouré par des arbustes buissonnants et par une strate herbacée ou de couvre sols.

Lorsqu'un dispositif de rétention sera prévu, il sera végétalisé, et d'autres plantations en poursuivront l'effet visuel de part et autre dudit dispositif.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes de production d'énergies devront être privilégiés.

ARTICLE UE 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation résidentielle dominante.

Le secteur 1AU désigne les parties de la zone dites « alternatives », ouvertes à l'urbanisation aux termes du présent PLU et destinées à l'accueil d'habitat, d'équipements, de commerces d'accompagnement et petites activités urbaines associées, d'espaces verts…

Pour être urbanisable et constructible, trois conditions doivent être remplies :

- une certaine importance des opérations projetées ;
- le raccordement aux équipements publics d'infrastructure existants (accès, voirie et desserte par les réseaux) ;
- un aménagement cohérent portant sur la totalité de la zone.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone AU riveraines de la rocade Est et de la route d 'Angers.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharge de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE 1AU 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

- **L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation**, à condition qu'elles ne compromettent pas et ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone et que les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
- **L'implantation ou l'extension des constructions, installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles s'inscrivent dans un lotissement, une opération groupée ou une zone d'aménagement concerté autorisés et qu'elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)**.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur;

certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et de Patrimoine (AVAP)

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
5. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.
6. La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;
- soit avec un retrait sur l'alignement ménageant une continuité des façades ou mettant en œuvre un ordonnancement architectural et urbain spécifique au quartier ou à l'opération.

■ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
  - Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes

■ **En secteur AVAP :**

Les constructions doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface du terrain.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 9 mètres pour un édifice à gabarit pavillonnaire
- 15 mètres pour les autres constructions

■ **En secteur AVAP :**

- La hauteur des constructions devra se conformer aux dispositions du titre V de l'AVAP approuvée.

■ **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévisions– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur leur terrain.

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures**
  - **Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.**
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - En toiture, les panneaux solaires seront autant que possible, encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande…).
- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés…, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.(conserver cette phrase)
- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

- Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.
  - En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Clôtures :**
  - Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon…).
  - Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.
  - Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
    - soit de maçonnerie enduite ;
    - soit de pierres apparentes ;
    - soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale ;
    - soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.
- **Projets d'architecture contemporaine**
  - Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant peuvent être autorisés dans le secteur.

- **En secteur AVAP :**
  - L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension du logement logement locatif financé par l'Etat Ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	1 place /logement non réglementé 0.5 place/logement – voir article L 123-1-13 cu
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150 m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

- Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logement(s) supplémentaire(s), pour ces seuls derniers.
- Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.
  - logements : 2.5% de la Surface de Plancher et minimum 10 m².
  - autres : 2% de la Surface de Plancher

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Au moins 40% de la surface totale du terrain doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, talus, fossés, mares, haies et des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement ou pas équipées, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation économique.

Elle comporte deux secteurs :

- **Un secteur 1AUe désigne les parties de la zone dites « alternatives »**, ouvertes à l'urbanisation aux termes du présent PLU et destinées à l'activité.

Il concerne :

- la zone d'activités de la Beucherie et des Montrons.

- **Un secteur 2AUe désigne les parties de la zone dites « bloquées »** pour lesquelles une ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après modification ou révision du PLU

Il concerne :

- le secteur INERGY, au sud de la commune.

De plus, dans le secteur 1AU sont incluses des zones de danger (SUP 1) liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation, l'extension des constructions et tout changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux qui sont admis sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

ARTICLE AUe 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

■ **Les occupations et utilisations du sol prévues sont admises sous réserve que :**

- Elles ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone,
- Les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future et que la zone soit autonome du point de vue de la gestion des eaux pluviales.
  - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est strictement indispensable pour assurer la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements sont autoriés. Dans ce cas, celles-ci devront être intégrées au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architecturale homogène. La surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu. C'est-à-dire atelier ou stockage non compris sanitaires et partie administrative (bureaux, archives…)
  - **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)**, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique.
- **Les affouillements et exhaussements de sols**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

Risques technologiques

- Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance est de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRT Gaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La constructibilité y étant bloquée, la section II du présent règlement est sans objet pour le secteur 2AUe.

ARTICLE AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
   - Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.
   - Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …
3. Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.
4. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
6. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.
7. La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

- **Concernant la zone de la Beucherie :**
  - les accès directs aux lots depuis la RD 900 sont interdits.

ARTICLE AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur

le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUe 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement** des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- **Concernant la zone de la Beucherie :**

*Le long de la RD 900, l'implantation des constructions sera conforme aux marges de recule portées sur la plan de zonage (1Z). Celles-ci sont issues du dossier Loi Barnier de la zone.

*Les aires des stockages sont autorisées en façade sur la RD 900 à condition qu'elles soient accompagnées d'un aménagement paysager.

- Avec une marge de recul au moins égale à 15 mètres par rapport aux autres routes départementales
- En retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des autres voies.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
  - Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

■ Les postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et les différentes constructions relatives à l'équipement et à la viabilité publique des parcs d'activités, tels que postes EDF, postes de détente GDF, armoires d'éclairage public, armoires de commande de feux de circulation, etc. sont autorisés dans la marge de recul.

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation sur une au plus des limites séparatives peut-être autorisée sous réserve que soient prévues les mesures de nature à assurer la salubrité et la sécurité des bâtiments, notamment en ce qui concerne les moyens de lutte contre l'incendie.

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUe 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de la surface du terrain.

ARTICLE AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ La hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres.

■ **Concernant la zone de la Beucherie :**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9 m dans la limite des 75 m à compter de

l’axe de la RD 900, et 10 m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel la plus haute de la surface du projet).

■ **Concernant la zone de des Montrons :**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9 m dans la limite des 75 m et de 10 m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel la plus haute de la surface du projet).

■ **Pour les CINASPIC**

La hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

- **Les toitures**
  - Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par une acrotère horizontale.
  - Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.

Concernant la zone de la Beucherie :

L'emploi des tôles brutes et galvanisées est interdit.

Toutes les toitures devront être masquées par des acrotères.

- **Les matériaux de façade**
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
  - Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
  - Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.

Concernant la zone de la Beucherie :

Les bardages métalliques doivent être traités afin de masquer leur aspect brillant.

L'usage de la tôle brute et galvanisée et interdit.

Les peintures et enduits doivent être de couleur neutre. Les couleurs doivent s'inspirer de la palette (voir annexe 1). Les couleurs à dominantes vives et blanches sont interdites

- **Les annexes techniques**
  - Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.
  - Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment.

- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**
  - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
  - Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Les aires de stockage ou de manœuvre** doivent être dissimulées par des écrans végétaux de la vue depuis les voies publiques.

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Les clôtures**, le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

Concernant la zone de la Beucherie :

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois elles peuvent être composées comme suit :

- Les clôtures en façade des voies internes à la zone d'activité :

Si une clôture est implantée, une haie bocagère (largeur 2 m, hauteur 3 m) sera créée. Les haies libres et haies de charmille sont autorisées. Les haies strictes de Thuya ou de lauriers palmes sont interdites.

La clôture grillagée plastifiée sera de préférence verte ou en harmonie de couleur avec le bâtiment.

Cette clôture doit être implantée à l'intérieur du terrain et d'une hauteur inférieure à 2 m.

Si un portail clôt le terrain, il doit être de couleur identique à la clôture et de même hauteur que la clôture.

Ces portails seront ajourés, les portails pleins sont interdits.

- Les clôtures en limite séparative des parcelles perpendiculairement à la RD 900 :

Elles seront constituées d'une bande végétalisée de 3 m de large (1,50 m de chaque côté de la limite séparative). Elles seront plantées d'une haie bocagère (implantée par l'acquéreur). Une clôture séparative peut-être installée.

Voir palette végétale en annexe 2.

- Les clôtures le long de la RD 900 :

Une clôture peut-être implantée : un grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum 2 m.

ARTICLE AUe 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Hôtelier	Non réglementé
2. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150 m² de Surface De Plancher supplémentaire.
3. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
4. Industries, Artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.

- Une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SDP minimum. Ce pourcentage s'impose à toutes les destinations à l'exception de la destination d'entrepôt dont l'exigence est de 0,5 % de la SDP minimum. Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher.

ARTICLE AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins :
  - 25% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul imposée sur l'alignement.

■ **Concernant la zone de la Beucherie:**

- **Parallèlement à la RD 900, deux espaces distincts seront aménagés :**
  - un espace paysager public avec la piste cyclable actuelle, un alignement d'arbres de haut-jet discontinu, la haie bocagère existante.
  - un espace privé traité, tel que, du Sud vers le Nord :
    une bande enherbée obligatoire de 7 m de largeur,
    une bande obligatoire de 7 m de largeur, comprenant au moins 35 % d'espaces verts et 65 % maximum de stationnement et voirie.

- **L'entrée par le giratoire de la Dahinière :**
  - un vaste espace enherbé et planté de quelques arbres bocagers permettront une insertion de la zone et une bonne transition avec l'espace rural.

- **Le long de la voie intérieure principale :**

Côté zone d'activités, un alignement d'arbres et une haie de charmille basse permettra une vue sur les façades des entreprises.

- **Le long des autres voies intérieures :**

L'aménagement pourra s'appuyer sur des alignements d'arbres, des bandes engazonnées et des massifs arbustifs. Les espèces seront d'origine régionale et pourront s'inspirer de la palette végétale du présent document.

- **Les aires de stationnements :**

Les aires de stationnement devront être paysagées.

- **Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre** doivent être intégrées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.

De manière générale, les nouveaux aménagements projetés de voirie et constructions devront :

- s'inspirer de l'aménagement proposé

- préserver les éléments végétaux existants
- conforter la végétalisation des limites parcellaires et des façades
- utiliser les essences d'origine locale pour les plantations nouvelles.

- **Le traitement des eaux pluviales des espaces libres** devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE AUe 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

ARTICLE AUe 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (Article R 123-7 du code de l'urbanisme).

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone A riveraines de la route de Saint Nazaire et de la rocade Est.

Un secteur "Ap" désigne une zone agricole dans laquelle la construction de bâtiments agricoles est limitée. Sont concernées les sites des exploitations agricoles de la Brochardière et de la Tangourderie à proximités desquelles des habitations de tiers sont présentes.

STECAL, SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE

La zone A comprend 1 STECAL, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée :

Agp : secteur de l'aire de grand passage des gens du voyage.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des conditions énoncées ci-dessous :

ARTICLE A 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

■ **Dans tout le secteur A hors Ap et STECAL :**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

■ **Dans le secteur Ap :**

Les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole existantes.

■ **Dans tout le secteur A et Ap (hors STECAL) :**

1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages**.**

2) L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation, à condition d'être nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes:

- d'être indispensables pour une surveillance permanente du site.

- d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation et 95 mètres des bâtiments d'élevage, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

- de ne réaliser qu'un seul logement supplémentaire maximum par site d'exploitation, et seulement si l'exploitation comporte plusieurs associés.

3) Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

4) Les constructions nouvelles ou extensions des constructions a usage d'activité commerciale accessoire à l'exploitation agricole de transformation et / ou de commercialisation de produits agricoles issus de l'exploitation agricole (local de vente, atelier de transformation…).

5) L'extension des bâtiments d'habitation dès lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- que l'extension soit à simple rez-de-chaussée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti existant et sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance entre cette construction et un bâtiment agricole en activité situé à moins de 150 mètres et sous réserve que la construction existante présente des qualités architecturales et patrimoniales avérées (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle…).

■ **Dans le STECAL Agp : (aire de grand passage) :**

L'activité suivante est autorisée :

Les bâtiments nécessaires à l'accueil des gens du voyage: bâtiments ou édicules destinés à des installations sanitaires.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

AVAP

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit

par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :**
- **Dans toute la zone :**

- Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des emprises des voies privées ouvertes à la circulation publique :
- Le long de la route de Saint-Nazaire et de la rocade Est, la marge de recul est au moins égale à 75 mètres, sauf constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole et réseaux d'intérêt public.
- Autres voies :
  - Avec une marge de recul de 5 mètres au moins.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant
  - Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
    - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
    - pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- **De plus, en secteur AVAP, notamment pour les Isolations Thermiques par l'Extérieur :**

L'implantation devra se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

- **Dans le STECAL, Agp (aire de grand passage) :**

- L'implantation autorisée est la suivante: conforme à l'article A6.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

- **Pour les constructions d'habitation autorisées**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins en retrait des limites séparatives.

- **Pour les autres constructions autorisées**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Cette distance d'implantation doit être en retrait avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé

■ **Concernant l'extension des bâtiments d'habitation,** celle-ci n'excédera pas 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.

■ **Dans le STECAL, Agp** : (aire de grand passage) :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Pour les constructions à usage d'habitation autorisées**, la hauteur totale ne doit pas excéder 9 mètres.

- **Pour les extensions autorisées des bâtiments d'habitation,** la hauteur n'excédera pas le niveau d'un simple rez-de-chaussée.
- **Pour les autres constructions :** la hauteur totale ne doit pas excéder 13 mètres.

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur devra se conformer aux dispositions du titre V de l'AVAP approuvée.

■ **Dans le STECAL, Agp (aire de grand passage)**

- la hauteur autorisée est la suivante:

4 mètres au faîtage.

■ **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**
  - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.
- **Toitures :**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - **Pour les constructions à usage agricole :**
    - L'utilisation du bois est recommandée ;
    - Toiture de teinte foncée et teinte plus claire que celle de la toiture en parties verticales ;

- Ou toiture de teinte claire (gris pigeon…) et teinte plus foncée pour les murs.

– **Pour les autres constructions autorisées :**
  - l'ardoise, le zinc, l'inox prépatiné ou le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaire, les toitures végétalisées sont autorisées en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique

- **Façades :**

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Gestion des eaux pluviales**

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Clôtures :**
  – Les clôtures sur rue : leur hauteur maximale est fixée à 2,00 m. Elles sont constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) et/ou d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
  – Les murs pleins sont interdits sur rue sauf réhabilitation ou prolongement de mur existant.
  – Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type plaques/poteaux béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu environnant peuvent être autorisés dans la zone.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'aspect des constructions et les clôtures devront se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules

correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

■ **Dans toute la zone :**

Nature de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension de l'habitation	1 place/logement Non réglementé
2. CINASPIC Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SDP au moins.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone :**

- Les parcs de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

Les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- - soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;
- - soit de l'existence d'une exploitation forestière;
- - soit de leur caractère d'espaces naturels.

Une zone de sécurité Z2 d'effets irréversibles est matérialisée autour de la Coopérative agricole de la Mayenne, par un rectangle (périmètre de 160 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac).

Une zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine de traitement des eaux située rue du Vieux Saint-Louis, par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

De plus, dans le secteur N sont incluses des zones de danger (SUP 1) significatif, grave et très grave, liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone N riveraines de la route de Saint Nazaire, de la route de Fougères RD 900 , de la route de Tours, de la route d'Angers, de l'avenue Chanzy et de la rocade.

STECAL, SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme indique que le règlement peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières **des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à

l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

■ **Cette zone comprend 7 STECALS, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie): accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Nfg** (Bois Gamats) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Ncf** (Pignerie) : extension du centre de formation.
- **Net** (centre équestre Tertre): activités équestres et de loisir.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : accueil et hébergement touristique en milieu rural, abris pour animaux de moins de 30 m2.
- **Neh** (hippodrome) : activités liées à l'hippodrome.
- **Ncb** (Croix-Bataille) : réservé aux constructions à usage d'habitation. le changement de destination est interdit.

CINASPIC

L'article L 151-11 (ordonnance du 23 septembre 2016) du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC). Ces constructions sont autorisées en zone N.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- **Dans toute la zone**
  - Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Dans la zone Z2 d'effets irréversibles, matérialisée autour de la coopérative agricole de la Mayenne :**
  - Tout mode d'occupation et d'utilisation des sols.

- **De plus, à la Croix Bataille (STECAL Ncb) dans les zones de danger " SUP1 " liées à la canalisation de transport de gaz :**
  - Tout mode d'occupation et d'utilisation des sols à l'exception de celles visées à l'article N2.
  - Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance es de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R.555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

ARTICLE N 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

- **Dans toute la zone**

1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

2) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3) L'extension des bâtiments d'habitation des lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- que l'extension soit à simple rez-de-chaussée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti existant; et sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance entre cette construction et un

bâtiment agricole en activité situé à moins de 150 mètres et sous réserve que la construction existante présente des qualités architecturales et patrimoniales avérées (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle…).

4) Les abris non clos pour animaux et petits édifices nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol.

5) Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie et aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **Dans les STECAL, les activités suivantes sont autorisées :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières et équestre.
- **Nfg** (Bois Gamats) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Ncf** (Pignerie) : extension du centre de formation.
- **Net** (centre équestre Tertre): activités équestres et de loisir.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : accueil et hébergement touristique en milieu rural, abris pour animaux de moins de 30 m2.
- **Neh** (hippodrome) : activités liées à l'hippodrome.
- **Ncb** (Croix-Bataille) : réservé aux constructions à usage d'habitation. Le changement de destination est interdit. Ce secteur est concerné par une servitude lié à la présence d'une canalisation de Gaz (zone de danger SUP1 reportée au plan de zonage et de servitudes). Le maire informera GRTGaz de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans la zone concernée.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, la nature des constructions et des travaux autorisés doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la compatibilité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Risque Inondation - atlas des zones inondables

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage **(AZI),** la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du présent règlement.

Risque de mouvements de terrain (PPRn)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement soumis aux aléas de mouvements de terrains, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la compatibilité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrains approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Laval-Entrammes

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques technologiques

Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance est de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

- **Dans le STECAL Ncb (croix- Bataille)**

Tout nouvel accès est interdit sur la route d'Angers. Dans le cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots constructibles, les accès aux lots seront regroupés au moins par 2 (2X2), afin de limiter leur nombre et le découpage des haies existantes sur ces voies.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

4. Il est rappelé (Article L.111-4 du Code de l'Urbanisme) que l'administration peut refuser de délivrer le permis de construire dès lors que le projet exige une modification de la consistance d'un réseau public de distribution d'eau, d'électricité, ou d'assainissement qui, compte tenu de ses perspectives d'urbanisation et de développement, ne correspond pas aux besoins de la collectivité ou lorsque les travaux de modification du réseau ont été réalisés sans son accord.

Cette règle concerne tout particulièrement le **Stecal Ncb (Croix Bataille)**.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Dans toute la zone :**

Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des emprises des voies privées ouvertes à la circulation publique :

- En dehors des marges de recul figurant au plan de zonage, le recul minimum sera de 5 mètres au moins.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.
  - Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
    - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
    - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.(CINASPIC)

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'implantation devra se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans les STECAL, les implantations autorisées sont les suivantes :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : conforme à l'article N6.
- **Nfg** (bois Gamats) : la limite de constructibilité est le périmètre du STECAL.
- **Ncf** (Pignerie) : conforme à l'article N6.
- **Net** (centre équestre Tertre): conforme à l'article N6.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : conforme à l'article N6.
- **Neh** (hippodrome) : conforme à l'article N6.
- **Ncb** (croix- Bataille) : conforme à l'article N6. Tout nouvel accès est interdit sur la route d'Angers. Dans le cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots constructibles, les accès aux lots seront regroupés au moins par 2 (2X2) afin de limiter leur nombre et le découpage des haies existantes sur ces voies.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone y compris dans les STECAL.**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

- La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.
- Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les constructions existantes implantées en limite séparative ou avec un retrait inférieur à 5 mètres pourront faire l'objet de surélévation dans la limite des hauteurs fixées à l'article N 10.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

■ **Dans toute la zone hors STECAL :**

Non réglementé.

■ **En STECAL :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

■ **Pour le Stecal Ncb,** l'emprise au sol est limitée à 15%.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP et hors STECAL :**

La hauteur totale ne doit pas excéder 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **Dans les STECAL, les hauteurs autorisées sont les suivantes :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : 12 mètres au faîtage.
- **Nfg** (bois Gamats) : 10 mètres au faîtage.
- **Ncf** (Pignerie) : 10 mètres au faîtage.
- **Net** (centre équestre Tertre) : 12 mètres au faîtage.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : 10 mètres au faîtage.
- **Neh** (hippodrome) : hauteur non réglementée.
- **Ncb** (Croix Bataille) : 10 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **En secteur AVAP :**

L'aspect extérieur des constructions doit se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures :**

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, pour les lucarnes, aucun modèle de référence n'est imposé mais les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.

Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).

La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.

- **Matériaux et couleurs :**

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

l'ardoise, le zinc, l'inox pré-patiné ou le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaire, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique .

- **Façades :**

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique est autorisée dans des proportions mineures.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Gestion des eaux pluviales**

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Clôtures** :
  - Les clôtures sur rue : leur hauteur maximale est fixée à 2,00 m. Elles sont constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) et/ou d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
  - Les murs pleins sont interdits sur rue sauf réhabilitation ou prolongement de mur existant.
  - Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type plaques/poteaux béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu environnant peuvent être autorisés dans la zone.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'aspect extérieur et les clôtures devront se conformer aux dispositions de l'AVAP

approuvée.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- **Dans toute la zone :**

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementé
Logement locatif financé par l'État	0.5 place/logement – voir article L.123-1-13 du cu
Ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	
2. Hôtelier	Non réglementé
5. Exploitations agricoles ou forestières	Non réglementé
6. Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif	Non réglementé

NB: Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat :

- avec ou sans création de logement supplémentaire en cas de logement social ;
- sans création de logement supplémentaire dans les autres cas.

- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la surface de plancher au moins.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ En secteur AVAP :

Les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ Dans toute la zone hors AVAP :

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, développés en pleine terre, doivent représenter au moins :
  - 90% de la surface totale du terrain en N, 85 % en Ncb et 70% sur les autres stecal
  - Ces espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
    - Cette composition doit privilégier :
    - la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
    - la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sont traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destinés à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

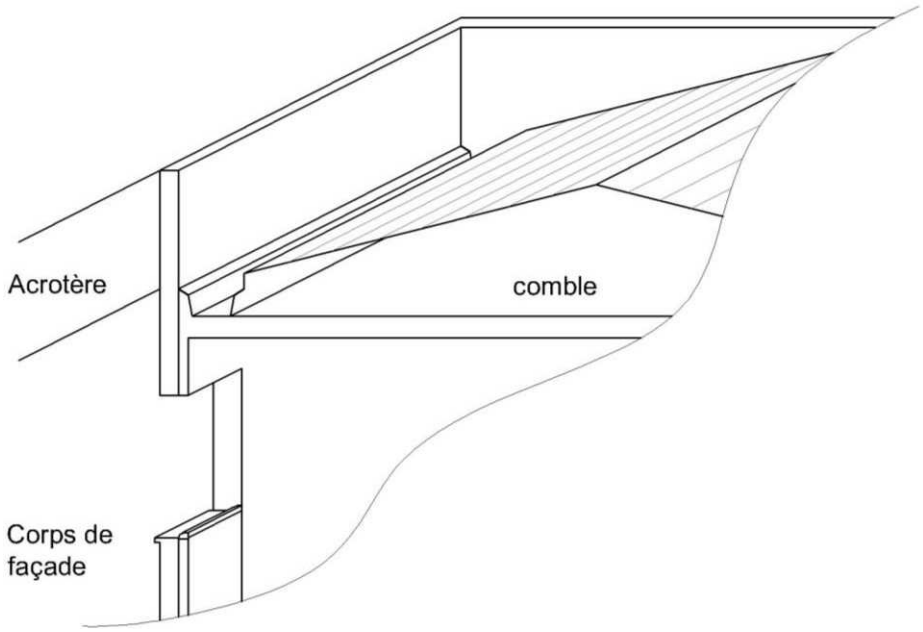
Non réglementé.

TITRE 6

ANNEXES DOCUMENTAIRES

ACROTERE

Nom qui désigne l'ouvrage (quelle que soit sa nature, son matériau et sa composition), prolongeant et terminant dans sa partie supérieure la façade d'une construction.



AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est égale ou supérieure à 100 m^2 et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc…).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire ou du propriétaire de la voie.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

ARTISANAT

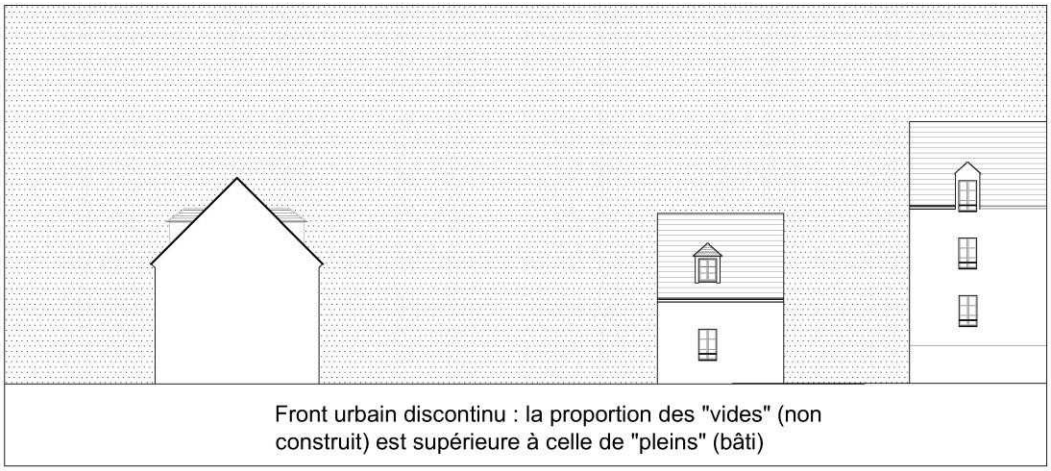
Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.

Elles sont définies notamment par le fait que :

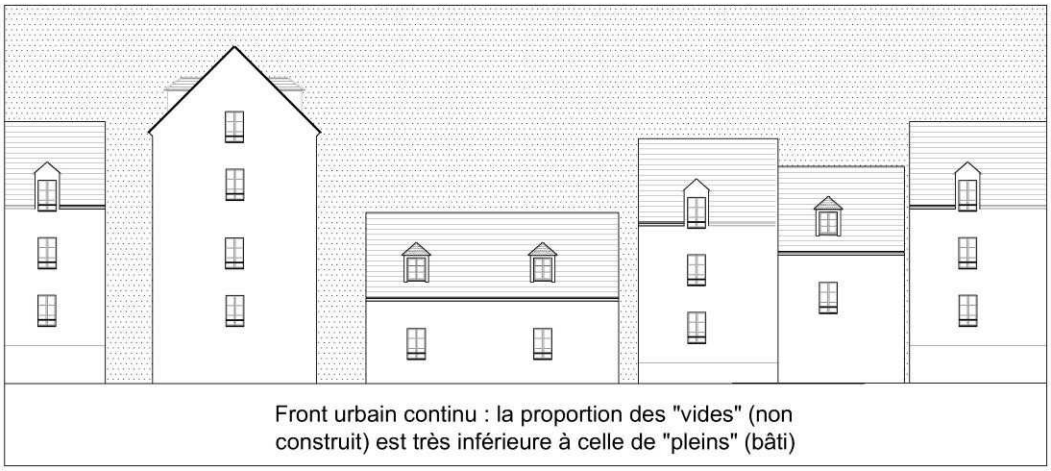
1. L'activité exercée assure une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services, et leur commercialisation.

2. L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 10. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

BATI CONTINU / DISCONTINU (SECTEUR DE..)



Front urbain discontinu : la proportion des "vides" (non construit) est supérieure à celle de "pleins" (bâti)



Front urbain continu : la proportion des "vides" (non construit) est très inférieure à celle de "pleins" (bâti)

CINASPIC

« Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

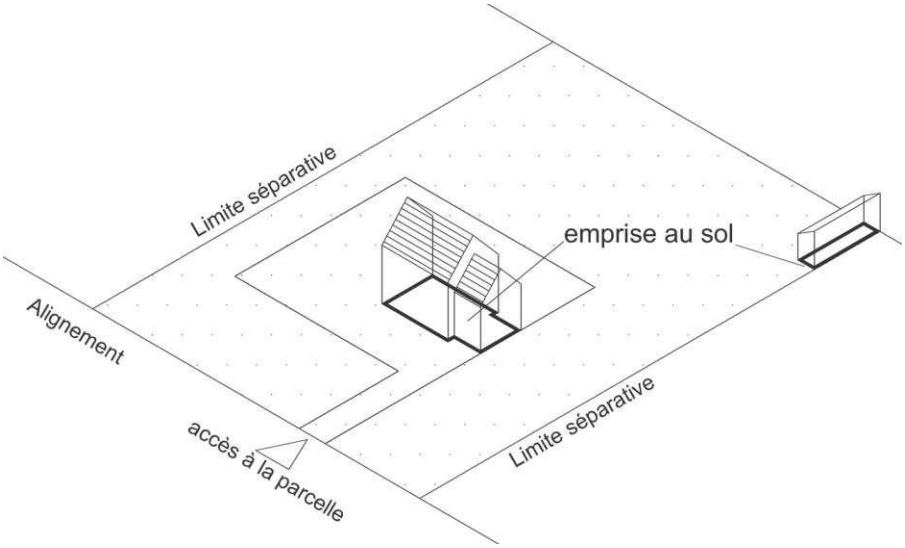
En application de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme (ordonnance N°2015-1174 du 23 septembre 2015), le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Est considérée comme construction existante, toute construction implantée légalement sur le territoire de la commune, et/ou ayant fait l'objet d'une autorisation délivrée par la collectivité, avant la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

EMPRISE AU SOL

C’est la surface de terrain que couvrent les constructions présentes sur l’unité foncière. Elle se calcule en divisant la surface au sol des constructions par la surface du terrain.



ENSEMBLE DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

ESPACE BOISE CLASSE (ART. L.130.1 DU CODE DE L’URBANISME)

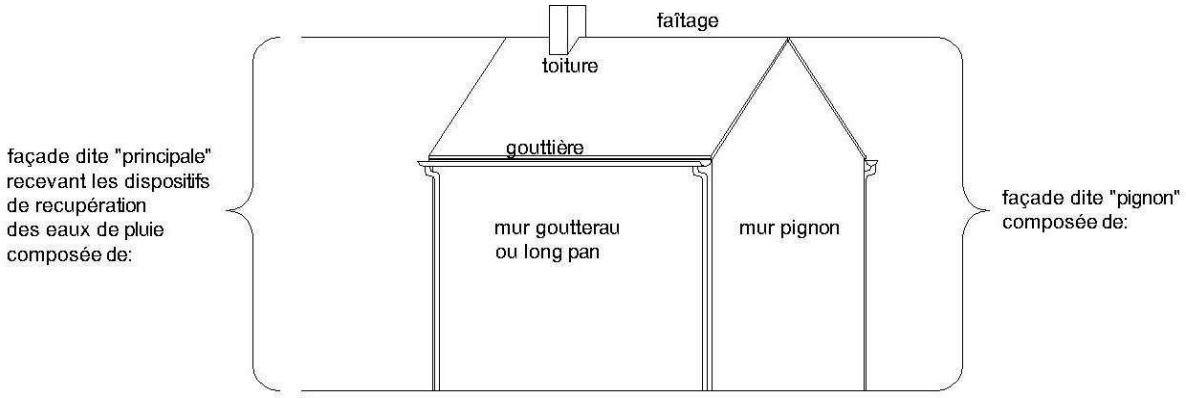
Le Plan Local d’Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.(…)

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est égale ou supérieure à 100 m2 et si sa hauteur excède 2 mètres.

FAÇADE ET PIGNON

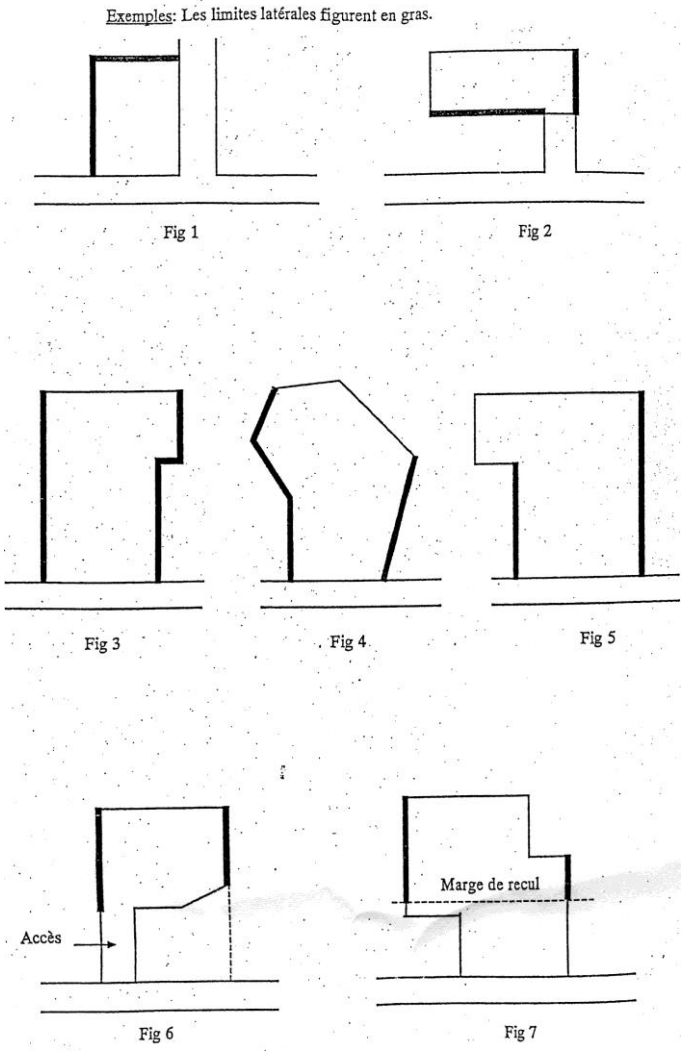
Un bâtiment est constitué par un ensemble de façades. Au titre du présent règlement, le terme de Pignon désigne une façade non surmontée par une pente de toit et non équipée de gouttière.



HEBERGEMENT DE LOISIR

Par hébergement de loisir, on comprend, au sens du présent règlement, les gîtes ruraux, chambres d'hôtes, relais équestres et les installations nécessaires à leur fonctionnement.

LIMITES SEPARATIVES



Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

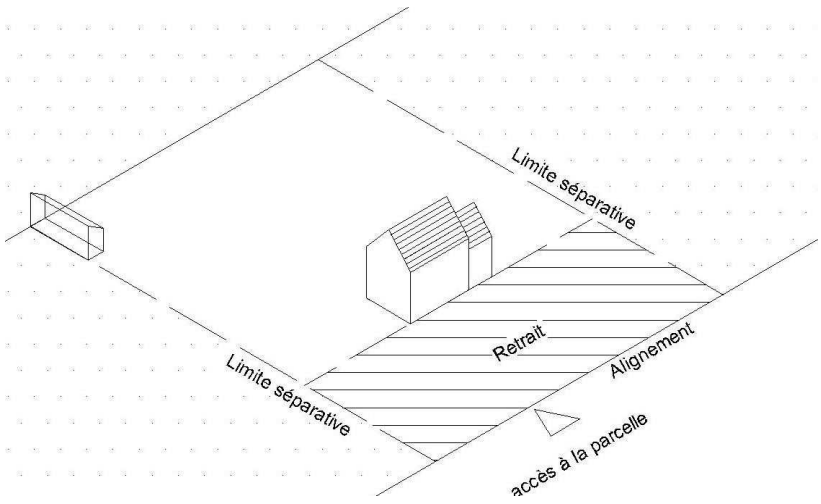
On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de parcelle, des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

Les autres limites sont considérées comme limites de fond de parcelle.

MARGE DE RECUL OU RETRAIT (SUR ALIGNEMENT)



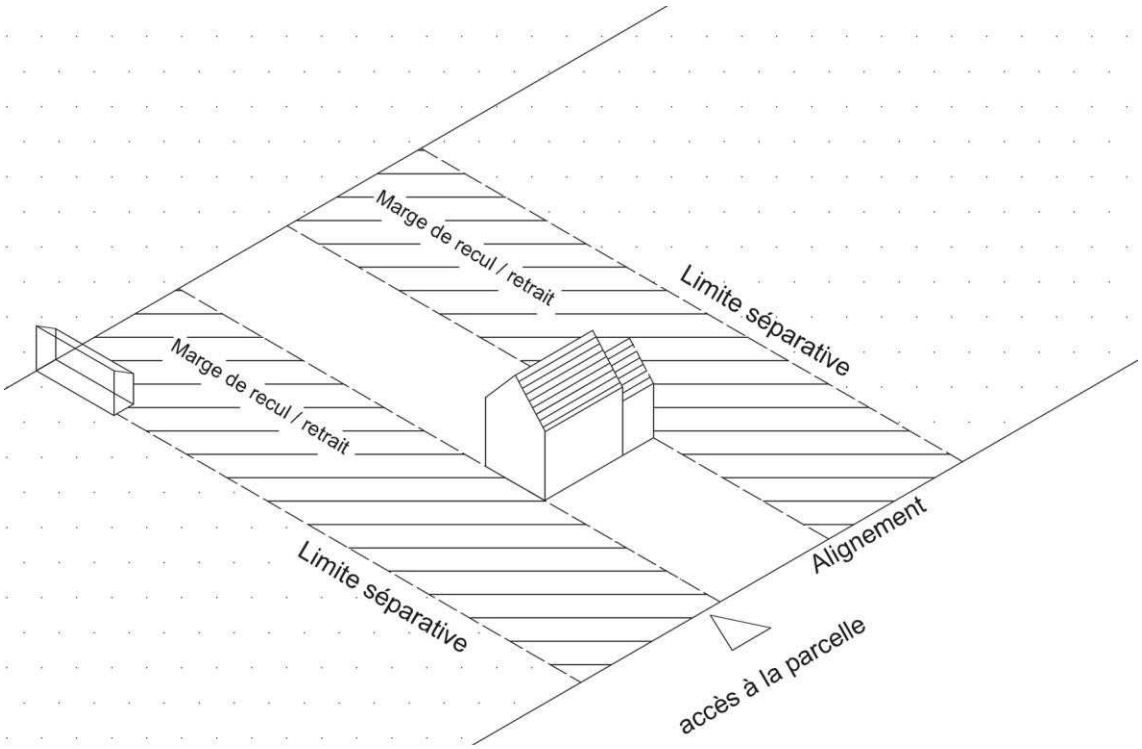
La marge de recul (ou retrait) est la distance séparant toute construction de l'alignement.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis à vis à la limite de l'alignement.

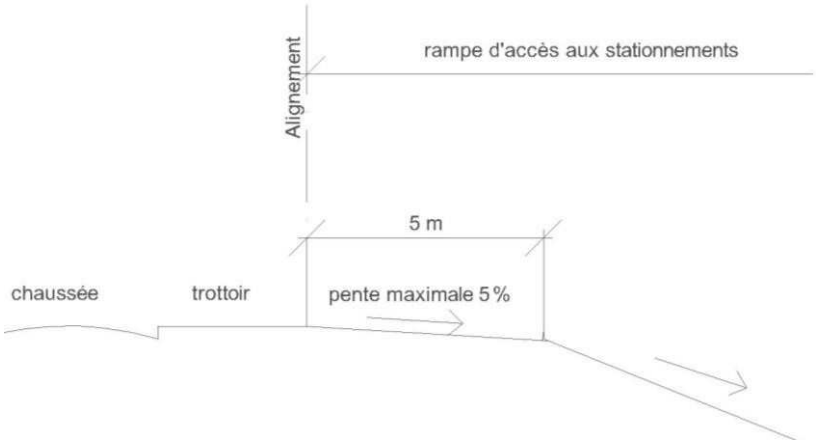
MARGE DE RECUL OU RETRAIT (SUR LIMITE SEPARATIVE)

La marge de recul ou retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis-à-vis à la limite séparative considérée.



PLACE DE STATIONNEMENT



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

PLANTATIONS

Les espèces d'arbres recommandées sont les suivantes :

Alisier terminal
Aulne glutineux ou vergne
Bouleau commun
Châtaignier
Chêne pédoncule
Chêne rouvre ou sessile
Érable champêtre
Érable sycomore
Frêne commun
Grisard
Hêtre
Marronnier
Merisier
Noyer commun
Noyer noir
Noyer hybride
Orme commun
Orme résista
Osier de vannier
Peuplier de culture
Pin de l'Évêque
Poirier sauvage
Saule blanc
Sorbier des oiseleurs
Tilleul à petites feuilles
Tremble

Les haies peuvent être composées d'au moins trois des espèces suivantes :

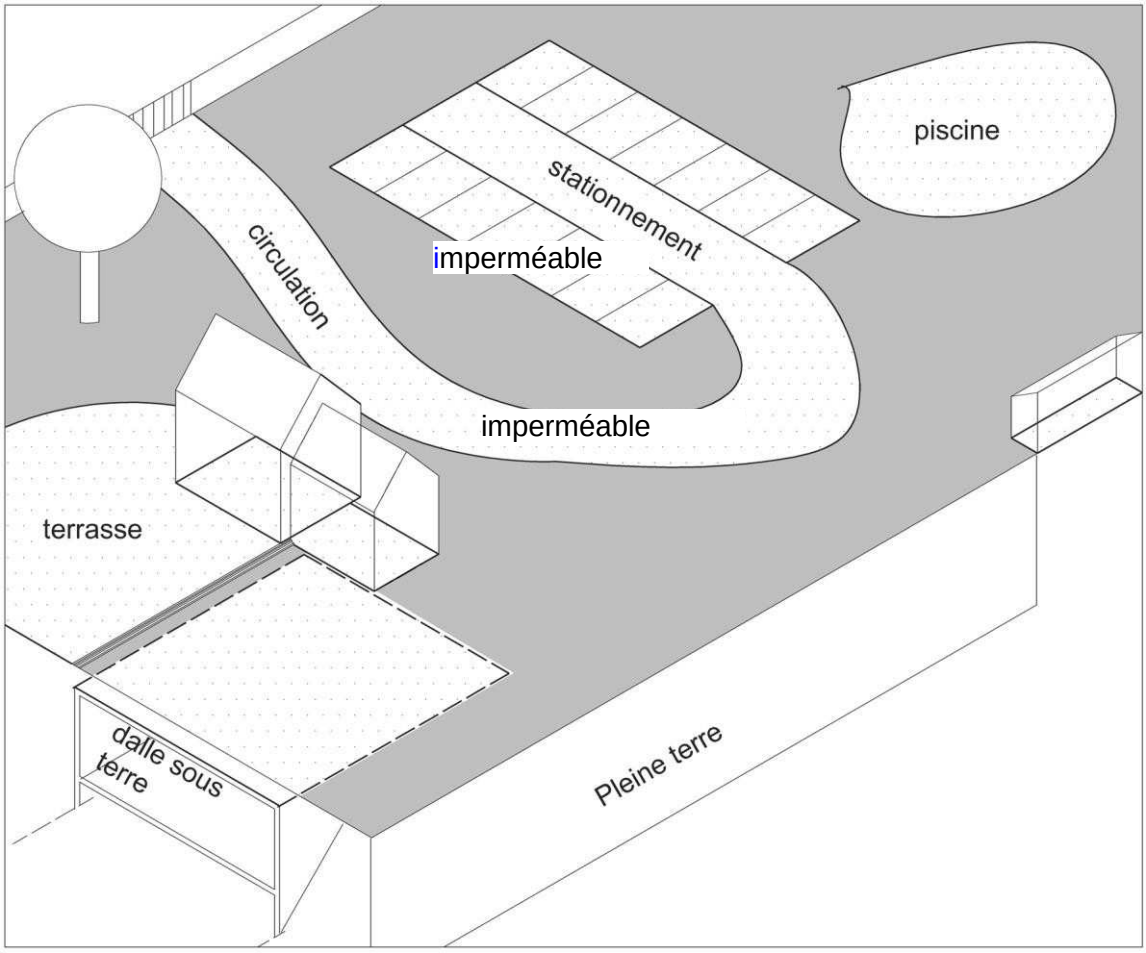
Caduques :
Aubépine
Charme commun
Cerisier, Sainte-Lucie
Cognassier commun et du Japon
Cornouiller sanguin
Érable champêtre
Frêne
Fusain d'Europe
Hêtre
Noisetier commun
Prunellier, épine noire
Prunier, mirobolant
Viorne lantan
Viorne obier

Persistants :
Buis
Berberis verts, Juliana, stenophylla
Darwinii
Cotoneaster franchetti
Eleagnus ebbingeu
Houx du Portugal
Laurier
Mahonia
Hedera hélix
Sambuscus Nigra

PLEINE –TERRE

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations…) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.



Les espaces en gris sont en pleine terre, garantissant l'infiltration des eaux.

STECAL Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, la loi ALUR permet de délimiter à titre exceptionnel et après avis de la CDPENAF, des STECAL.

Il y a lieu de se reporter à l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme: le règlement peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés /

a) des constructions;

b) des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage;

c) des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de 3 mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

a) le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)

b) les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

.

SURFACE (D'UN TERRAIN)

La surface prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.

Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies ;

- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe.

SURFACE DE PLANCHER (SDP)

Article R112-2 du code de l'urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir de l'intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN

Il convient de distinguer :

La parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Le terrain ou unité foncière

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou issues de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

ZONE NON AEDIFICANDI

Il s'agit d'une zone ne pouvant recevoir un édifice (par exemple en bordure de rue, avenue…) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)

II s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

De construction à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service

D'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de Z.A.C, apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

Des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet;

Un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone,

Des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

ANNEXE ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME

« **Art. *R. 111-1.** - Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

« Toutefois :

« **a)** Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

« **b)** Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur du patrimoine créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code. »

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

« **Art. *R. 111-2.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

« **Art. *R. 111-4.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

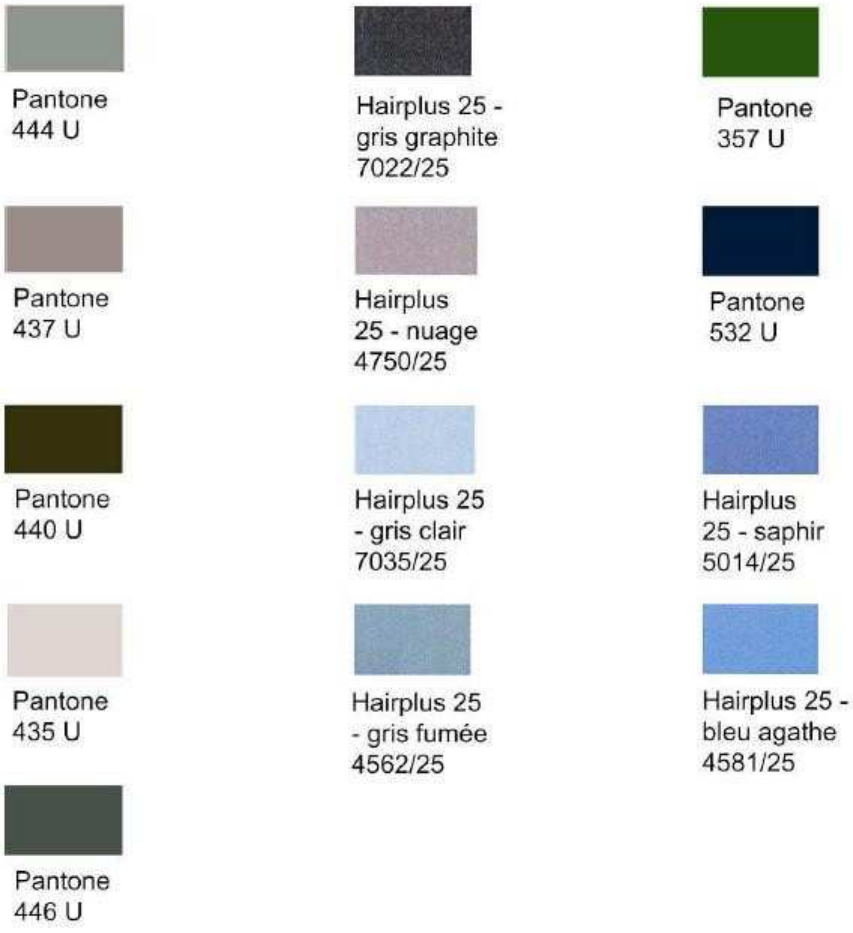
« **Art. *R. 111-15.** - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Aspect des constructions

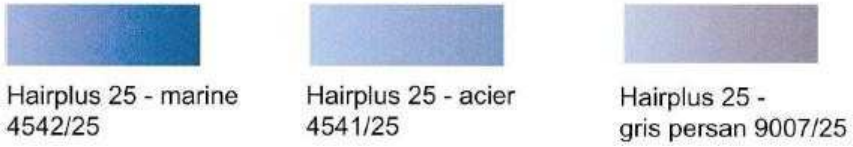
« **Art. *R. 111-21.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE 1 - Zone UEm et 1 AUe – LES MONTRONS/ LA BEUCHERIE

Présentation des couleurs pour les futurs bâtiments



Hairplus 25 - METALLISES



ANNEXE 2 - Zone UEm et 1AUe – LES MONTRONS/ LA BEUCHERIE

PALETTE VEGETALE

Liste des plantes proposées :

Les arbres	Les arbustes
- Quercus robur (Chêne pédonculé) - Quercus pallustris (Chêne des marais) - Fraxinus excelsior (Frêne) - Carpinus betulus " Fastigiata" (Charme fastigié) - Fagus sylvatica (Hêtre) - Alnus glutinosa (Aulne commun) - Corylus colurna (Noisetier de Byzance) - Salix caprea (Saule Marsault) - Salix alba (Saule blanc)	- Carpinus betulus (Charme commun) - Ligustrum vulgare 'Lodens' (Troëne) - Amelanchier canadensis (Amelanchier) - Cornus sanguinea (Cornouiller) - Corylus avellana (noisetier commun) - Rosa rugosa (Rosier rugueux) - Acer campestris (Erable champêtre) - Philadelphus White Rock (Seringat) - Salix rosmarinifolia (Saule)
Les vivaces et graminées	
- Erica x Darleyensis (Bruyère hybride) - Carex elata 'Auréa' (Carex) - Spartina pectinata 'Aurcomarginata' - Molinia arundinacea (Molinie) - Panicum virgatum (Panic)	

TITRE 7

ANNEXES PRESCRIPTIVE: PATRIMOINE PROTEGE

INTRODUCTION

La Ville de Laval est couverte par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Un recensement très précis du patrimoine a été effectué lors de la révision de la ZPPAUP en AVAP et à cette occasion le périmètre a été revu et légèrement resserré.

Dans les secteurs hors AVAP, du patrimoine bâti mais aussi paysager de valeur est présent et doit être protégé sans compromettre l'usage du lieu s'il est un lieu d'habitation ou la valeur écologique s'il s'agit du patrimoine paysager.

l'inventaire du présent document propose donc des fiches descriptives du patrimoine visé et décline une prescription à visée de préservation des éléments majeurs de ses caractéristiques architecturales, éléments de décor comme témoignage singulier d'un patrimoine valorisant pour la Ville.

Etant donné que la Ville est couverte par une AVAP, c'est la protection du patrimoine bâti qui est ici retenue.

Article L 151-19 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

LES FICHES DE REPERAGE ET LES PRESCRIPTIONS POUR PROTEGER LE PATRIMOINE BATI

Liste des fiches du patrimoine bâti :

- la Chapelle Croix-Couverte, Zone des Touches p 6
- le garage Renault-216 Rue de Bretagne p 7
- Maison de Tisserands, avenue de Chanzy p 8
- Manoir de la Chainais p 9
- Manoir de la Saucinière p 10
- Manoir des Alignés p 11
- Manoir des Pommeraies p 12
- Manoir du Pressoir salé p 13
- Manoir de Vaufleuryet ferme p 14
- 7-9 rue Jeanne d'Arc p 15
- 3 Rue Jeanne d'Arc p 16
- 22-24 Rue Jeanne d'Arc p 17
- 16-20 rue des Jardins et 41 rue des Chalets p 18

CARTE DE LOCALISATION DU PATRIMOINE RECENSE



Fiche 1 : chapelle Boulevard Léon Bollée

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	Boulevard Léon Bollée	**Chapelle de la Croix-Couverte**	**AP 126**

Historique:
Ancien oratoire devenu chapelle et qui d'après sa première appellation s'est peut-être substitué à une croix couverte d'un auvent. D'origine ancienne, ce petit sanctuaire champêtre et privé à été remanié ou reconstruit en 1788 comme l'indique la date gravée sur la clé de l'arc d'encadrement de la porte. Jusqu'à la fin des années 1950, la procession des rogations s'y rendait. Restauré dans les années 1980, il a été donné à la Ville de Laval en 2007.

Descriptif:
Petit édifice en moellon de calcaire enduit accessible par un emmarchement en pierre de schiste. Le mur pignon à deux contreforts est couronné d'un campanile de plan carré. Le dessus de la porte d'entrée est gravée d'un croissant de lune sommé d'une croix pattée. A l'intérieur, le vaisseau unique est couvert d'une fausse voûte en berceau cachant ce qui paraît être une charpente "à fermes portiques", type fréquemment mis-en-œuvre au 18e siècle. La chapelle renferme un ensemble intéressant de sculptures du 17e et 18e siècle.

Prescription :
Conservation complète de l'édifice sans adjonction possible.

Restauration des enduits, parements, couverture et boiseries dans le respect du style et des matériaux actuels de l'édifice.

Photo



Repérage cadastral



fiche 2 : garage Renault

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	216 Rue de Bretagne	**Garage Hintzy Renault**	**DE 125**

Historique:
Les constructions de garages vont se multiplier des années 30 aux années 50 à Laval pour faire face aux nouveaux besoins (ravitaillement et entretiens), générés par la multiplication des automobiles.
Cependant, pour l'essentiel, ces équipements centrés sur un simple hangar à habiller en façade ne génèrent que rarement des architectures monumentales originales.
Pour l'essentiel, le traitement se fait par façade rideau avec fronton en espalier et corniche art déco.

Par rupture avec ce modèle type, le garage du 216 rue de Bretagne, marque la volonté de s'inscrire dans une nouvelle vogue affirmant plus clairement la façade sur rue et donnant de plus une vraie place aux fonctions administratives à l'étage qui est en porte-à-faux sur colonnes comme les œuvres les plus contemporaines de Le Corbusier.

Descriptif:

Bâtiment à étage en porte-à-faux à pans coupés, portant sur deux colonnes bétons.

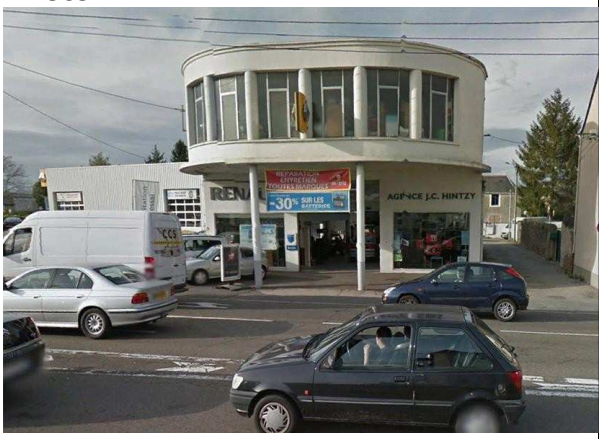
L'accès se fait par un porche sous l'étage administratif entre les colonnes.

Le décor des rares modénatures demeure art déco.

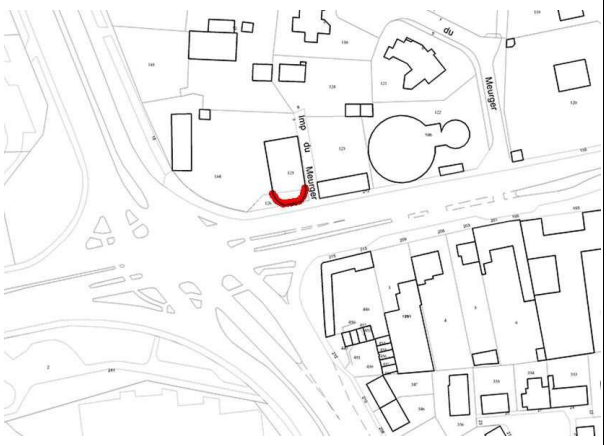
Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment de façade sur rue identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions ni modifications ou isolation extérieure. Maintien des percements à l'étage sans modification.

Photo



Repérage cadastral



Fiche 3 : maison de tisserand

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	10 avenue de Chanzy	**Maison de tisserand**	**AS 384**

Historique:

Les barres et maisons individuelles textiles apparaissent à Laval dans le premier tiers du 17ème siècle en périphérie du bourg .
Celles-ci permettent de loger et surtout de contrôler le personnel chargé de tisser les toiles de Laval.

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se composent d'une cave, de l'ouvroir qui accueille l'artisan tisseur et son métier pour un travail long, effectué dans l'humidité afin de préserver la fibre de lin.

A l'étage, desservie par un escalier, se situe la pièce chaude de vie qui accueille la totalité de la famille de l'artisan.

Les percements sont peu nombreux (fenêtre parfois unique, porte d'accès à l'étage et à la cave) et le décor est très sobre.

Prescriptions :

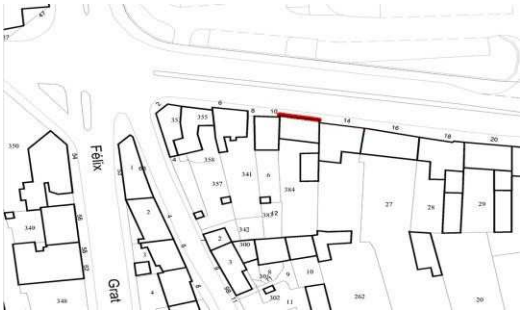
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat sans adjonction de dispositif extérieur d'isolation

Extensions et modifications possibles sur cour ou jardin

Photo



Repérage cadastral



Fiche 4 : Manoir de la Chainais

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	La Chainais	**Manoir de la Chainais**	**BN 322**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir de la Chainais, construit au 16ème siècle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique.

Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral



Fiche 5 : Manoir de la Saucinière

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	55 rue du boulevard du 8 mai 1945	**Manoir de la Saucinière**	**DI 265**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.
Dans ce cadre, le manoir de la Saucinière, construit au XVI ème siécle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis double dans l'alignement, avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique.

Lucarnes à l'étage subsistantes de style renaissance.

Prescriptions : Maintien de l'intégrité du bâtiment identifiée en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16 ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 6 : Manoir des Alignés

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	50 Rue des Alignés	**manoir du grand Aligné**	**DP 54**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI ^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.
Dans ce cadre, le manoir du grand Aligné apparaît prototypique. Construit par la famille Hatry celui-ci est doté d'un premier logis et d'une tour originale car polygonale à la base mais dotée d'un pavillon sur plan carré en encorbellement orné au sommet.
Ce premier ensemble est complété en 1686 par un grand logis œuvre de François Laigneau qui sera entièrement détruit en 1944.

Descriptif: Bâtiment de logis en moellon de calcaire avec encadrement des baies en pierre de taille de granite et calcaire. Grande tourelle avec escalier monumental en vis à plan polygonal et carré au sommet avec ornement sur les culots de l'encorbellement. Partie d'enceinte conservée

Prescriptions : Maintien de l'intégrité du bâtiment d'origine restant façade Est identifié en rouge sur le repérage cadastral. Extension et modifications possibles des toitures et autres façades dans le respect du bâti d'origine. Les adjonctions sur façade ou l'isolation par l'extérieur ne sont pas autorisés. L'extension sur façade Sud est autorisé ainsi que le percement
de portes ou fenêtres sur les façades Nord et Ouest dans l'esprit du bâti 16e. la grange et le hangar ne sont pas concernés par ces mesures de conservation.
photo du bâtiment avant bombardement :





Photo





Repérage cadastral et périmètre protégé

Fiche 7 : Manoir-bâtisse des Pommeraies

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	Rue impasse du dépôt (32- 34)	**Manoir-bâtisse des Pommeraies**	**AN 97**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir des Pommeraies, construit au 16ème siècle apparaît comme le prototype de cette construction de petite taille marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Bâtiment à un étage carré avec toit en pavillon avec tourelle à toiture en croupe ronde

Les murs sont en moellon de pierre et enduit. La couverture est contemporaine en ardoise et des ouvertures ont été modifiées au XX ^{ème} siècle.

Prescriptions :

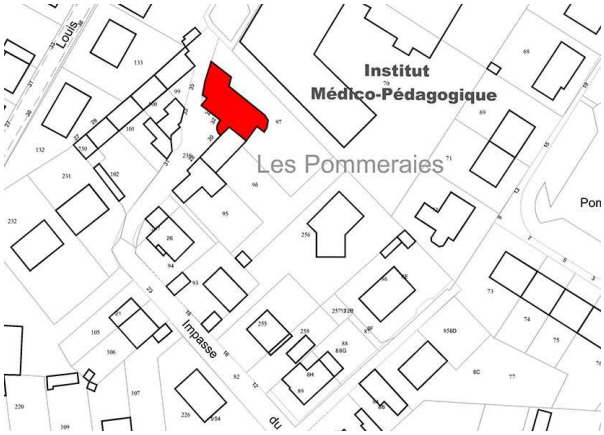
Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 8 : Manoir du Pressoir salé

N°au plan	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
1	**58 rue du pressoir Salé**	**Manoir du pressoir salé**	**AR 207**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir d'un pressoir Salé, construit au XVI^{ème} siècle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis double en alignement, avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit polygonal.

Lucarnes à l'étage subsistantes de style renaissance.

Prescriptions :

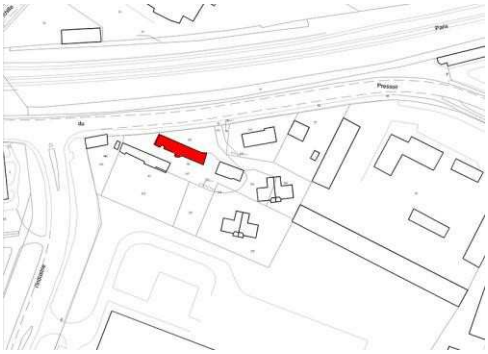
Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 9 : Manoir et ferme de Vaufleury

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	61 chemin de Vaufleury	**Manoir et ferme de Vaufleury**	**AM 424**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales:les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui par sa prestance rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir de Vaufleury construit au XVI ème siècle apparaît comme le prototype de cette constructions marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis en moellon de calcaire et granite enduit complété par un logis 19ème rectangulaire en moellon enduit et appareil de tuffeau pour les encadrements et pour les ornements de corniche. Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique. Restauration récente de l'ensemble dans les règles de l'art

Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16e siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 10 : , 7-9 rue Jeanne d'arc

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	7-9 Rue Jeanne d'Arc	**Maisons années 1910-1930**	**AL 194-197**

Historique:

A partir du milieu du XIXeme siècle, le développement de la ville et l'apparition d'une classe moyenne et supérieure urbaine conduit à la mise en place de nouvelles typologies d'habitations. Admirateurs d'un passé idéalisé comme de matériaux modernes (la brique), ces nouvelles élites favorisent l'émergence de constructions réalisées à partir de deux styles dominants.
Le premier privilégie la référence au passé (médiéval ou Louis XIII) ou la brique joue un rôle majeur tout en maintenant un décor sculpté en encadrement.
Le second, privilégie la sobriété et utilise la brique en entourage de baies notamment que ce soit dans un style classique ou de plus en plus proche de l'art nouveau

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se caractérisent par un volume bâti rectangulaire . Le tout est surmonté soit d'une toiture simple à deux pans. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant et jambages en brique dans un esprit proche de l'art déco.

Plus spécifiquement encore, la création de deux maisons jumelles renforce encore l'originalité de cet ensemble conçu de manière complémentaire et symétrique.

Prescriptions :

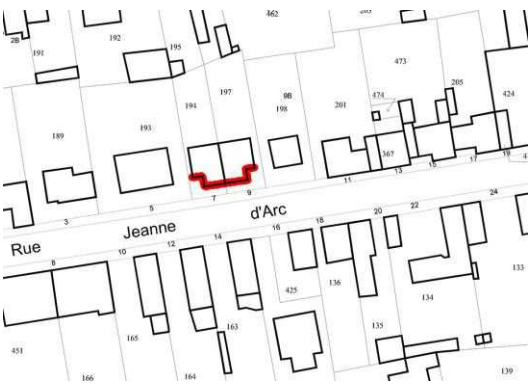
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décors en façades sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux) et de la clôture (piliers de briques notamment)

Extensions et modifications possibles en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 11 : maisons années 1910-1930- 3 rue Jeanne d'Arc

-	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	3 Rue Jeanne d'Arc	**Maisons années 1910-1930**	**AL 189**

Historique:

En lien avec le développement de l'industrie textile, se développe sur les hauteurs des Pommeraies, un habitat populaire de qualité souvent patronné par l'élite dominant l'industrie textile. Ces constructions et leur jardin permettent d'accueillir et stabiliser une main-d'œuvre rare qui est tentée sinon de quitter la ville. Le jardin permet de procurer une alimentation complémentaire et d'éviter la tentation des réunions dans les débits de boissons. Cet habitat se regroupe sur les pentes en surplomb des usines de Bootz.

Descriptif:

De caractère simple, cette maison se caractérise par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble avec lucarne. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant et des jambages en brique.

Prescriptions :

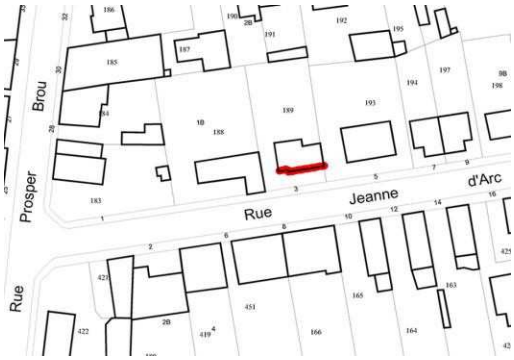
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques) ainsi que la clôture métallique et les piliers.

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 12: 22-24 Rue Jeanne d'Arc maison de maîtres 1860-1910,

-	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	22-24 Rue Jeanne d'Arc	**maison de maîtres 1860-1910,**	**133-134**

Historique:

A partir du milieu du XIXème siècle, le développement de la ville et l'apparition d'une classe moyenne et supérieure urbaine conduit à la mise en place de nouvelles typologies d'habitations. Admirateurs d'un passé idéalisé comme de matériaux modernes (la brique), ces nouvelles élites favorisent l'émergence de constructions réalisées à partir de deux styles dominants.
Le premier privilégie la référence au passé (médiéval ou Louis XIII) ou la brique joue un rôle majeur tout en maintenant un décor sculpté en encadrement.
Le second, privilégie la sobriété et utilise la brique en entourage de baies notamment que ce soit dans un style classique ou de plus en plus proche de l'art nouveau

Descriptif:

Ces maisons destinées à des personnes plus fortunées que la moyenne dans le quartier se caractérisent par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble. La façade est articulée autour d'une travée centrale surmontée d'un fronton .Celle-ci est marquée par un appareillage de brique et une ligne de faîtage en terre cuite de qualité.
Les façades affichent un décor simple mais soigné : lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau et jambages en brique et tuffeau.

Prescriptions :

Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques).

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 13: rue des Jardins et rue des Chalets

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	20, 18, 16, Rue des jardins 41 rue des Chalets	**Maison années 1910 -1930**	**AL 58,59,60, 231**

Historique:

En lien avec le développement de l'industrie textile, se développe sur les hauteurs des Pommeraies, un habitat populaire de qualité souvent patronné par l'élite dominant l'industrie textile. Ces constructions et leur jardin permettent d'accueillir et stabiliser une main-d'œuvre rare qui est tentée sinon de quitter la ville. Le jardin permet de procurer une alimentation complémentaire et d'éviter la tentation des réunions dans les débits de boissons. Cet habitat se regroupe sur les pentes en surplomb des usines de Bootz.

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se caractérisent par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble et d'une toiture à croupe retroussée. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant se différenciant des jambages en brique.

Prescriptions :

Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques).

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



PLU

Ville de LAVAL

Modification simplifiée n°2

Pièces modifiées - Règlement

PLU APPROUVE LE 23 MAI 2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE 19 JUIN 2017

MISE EN COMPATIBILITE N°1 VIA DECLARATION DE PROJET APPROUVEE LE 18 SEPTEMBRE 2017



LAVAL AGGLOMERATION
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DU CADRE DE VIE - DIRECTION DE L'URBANISME
HOTEL COMMUNAUTAIRE – 1, PLACE DU GENERAL FERRIE – CS 60809 – 53008 LAVAL CEDEX

ARCHITECTURE ACTION
31 rue de Terre Neuve 75020 Paris
tél : 01 40 24 13 81
www.architectureaction.com

INDDIGO
4 avenue Millet 44000 NANTES
tél : 02 40 48 99 99
www.inddigo.com

FUTURBAIN
5 rue de Savoie 75006 PARIS
tél : 06 88 72 95 94
www.futurbain.com

SCE
5, avenue A-L Cauchy 44307 NANTES
tél : 02 40 68 51 55
www.SCE.fr

REPERAGE URBAIN
210 Rue Saint-Maur, 75010 PARIS
tél : 01 77 12 32 99
www.reperageurbain.com

MOSBACH PAYSAGISTES
81 rue des poissonniers 75018 PARIS
tél : 01 53 38 49 99
www.mosbach.fr

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7

Dispositions applicables à la zone UA 8
Dispositions applicables à la zone UB 17
Dispositions applicables à la zone UC 32
Dispositions applicables à la zone UD 45
Dispositions applicables à la zone UE 55

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 71

Dispositions applicables à la zone 1 AU 72
Dispositions applicables à la zone AUe 83

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 96

Dispositions applicables à la zone A..... 97

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE..... 108

Dispositions applicables à la zone N..... 109

TITRE 6 : ANNEXES DOCUMENTAIRES..... 124

TITRE 7: ANNEXES PRESCRIPTIVES 142

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce Règlement est établi conformément à l'article R. 123-21 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 30 mars 2015.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Laval.

ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles du plan local d'urbanisme sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme. Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles, R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 (les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). Le texte de ces articles est rappelé en annexe du règlement.

2) L'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme dispose que lorsque l'établissement d'un projet de PLU est prescrit, ou lorsque sa révision a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas le sursis ne peut excéder 2 ans.

3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

En particulier, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au PLU.

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les législations et réglementations concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ; les règlements sanitaires départemental et communal le cas échéant ainsi que le code de la voirie.

4) La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) n° 2000.1208 du 13 décembre 2000, la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 et la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 ont modifié l'article L.123.1 qui fixe le contenu d'un PLU.

5) La participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics et propres est régie par les articles L.332.6 à L.332.16 et L.332.28 à L.332.30 du Code de l'Urbanisme ; en particulier :

La participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles permettant l'implantation de nouvelles constructions : articles L.332.11, L.332.11.2 et L.332.11.3. du Code de l'Urbanisme.

Le respect des dispositions générées par la loi du 30 mai 1997, complétée par l'Arrêté du 26 mai 1997, relative aux droits de passage sur le domaine public routier et aux servitudes prévues par les articles L.47 et L.48 du Code des Postes et Télécommunications.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMPLACEMENTS RESERVES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle et forestière (N).

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UB...). Certaines zones comprennent des sous-secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a ; r ...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.
- La zone agricole à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre IV.
- La zone naturelle à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre V.

Dans **les emplacements réservés**, sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 du code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le PLU est opposable au tiers il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au PLU figurent à l'annexe "Emplacements Réservés" au présent dossier avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En cas de sinistre la reconstruction, dans la même emprise, d'une surface de plancher équivalente, sera autorisée sur tout terrain, sauf application d'une disposition d'emplacements réservés ou d'alignement, qu'elle respecte ou non, les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de zone, à condition que la demande de permis de construire soit déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine centrale de la commune qui regroupe les quartiers anciens, de part et d'autre de la Mayenne.

La confortation de l'animation de centre ville à vocations multiples (habitats, équipements, commerces, services…) et la valorisation des paysages urbains historiques – sans exclure ponctuellement leur renouvellement contemporain - sont recherchées.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE UA 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif**.
- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est couverte par une AVAP. Les constructions et les aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque de glissement de terrain

Risque de glissement de terrain d'après l'étude réalisée en 1993 sur la falaise de la rue Félix Faure : la zone concernée est classée *non aedificandi* sur le document graphique du règlement.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :**

L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade, sauf pour la partie en attique.

- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :

Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,

Pour préserver un mur ou lorsque le projet prévoit un mur sur rue surmonté ou non d'une grille et que ce mur assure une continuité visuelle en rez-de-chaussée de l'alignement.

A l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe un immeuble à l'alignement ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.

- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement sont exigées :

Pour aménager un jardin privatif sur rue, la construction est interdite sur ces espaces **sur une profondeur minimale de 4 mètres**. Les parcelles identifiées sont repérées dans le document graphique de l'AVAP.

En cas de retrait, un mur de clôture maçonné implanté à l'alignement pourra être imposé.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives avec une accroche minimale de 5 mètres.
- Dans tous les cas, l'implantation en limite de fond de parcelle est autorisée.
- Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative (limites latérales et limites de fond de parcelle), la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Nonobstant, les dispositions ci-dessus, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la (les) limite(s) séparative(s).
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	Non réglementé
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	Non réglementé
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux, et ceux recevant du public, un local pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible,

un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

- logements : 2.5% de la Surface De Plancher et minimum 10 m²
- autres : 2% de la Surface De Plancher

■ En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

■ Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UA 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

C’est la zone urbaine péri centrale qui prolonge les quartiers anciens.

L’amélioration de ses qualités urbaines (mixité, paysages bâtis renouvelés…) est recherchée par une meilleure utilisation des disponibilités foncières existantes.

Un secteur UBf désigne le Quartier Ferrié. Le quartier Ferrié fait, pour partie, l’objet d’une ZAC.

Un secteur UBg désigne le quartier de la Gare. Le quartier de la gare fait l’objet d’une ZAC.

Dans le secteur UB est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint Louis.

Zone de sécurité "S" d'effets irréversibles matérialisée par un cercle (périmètre de 254 mètres autour de la canalisation incriminée).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel et exclusif d'entrepôt.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

■ **De plus, dans la zone UB, hors secteurs UBf et UBg**

- L'implantation des constructions à usage agricole.

■ **De plus, dans le secteur UBg**

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.

■ **De plus, dans la zone de sécurité "S" :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UB2.

ARTICLE UB 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

■ **Dans toute la zone :**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).**

- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **De plus, dans la zone UB, hors secteurs UBf et UBg**

- L'extension des constructions à usage agricole liées et nécessaires aux activités agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLU.

■ **De plus, dans le secteur UBf**

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole, à condition que ces activités soient compatibles avec l'usage et la vocation du secteur UBf.

■ **En secteur "S" (Zone de sécurité) :**

Dans la zone de sécurité "S" (périmètre de 254 m) ne sont admis que les **aménagements et extensions des constructions existantes.**

PROTECTIONS – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risques d'affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risques technologiques

Dans le secteur UB (Plan 1Z et 2Z) est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint-Louis. La Zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

Les débits de fuite seront limités à 3l/s/ha pour une pluie trentennale **en secteur " UBf"** et à 3l/s/ha pour une pluie décennale **en secteur "UBg".**

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernés par la demande d'autorisation d'urbanisme, et non pour la seule superficie imperméabilisée.

Dans le cas d'une mise en œuvre partielle de techniques alternatives par infiltration ou recyclage visant la limitation des rejets, les surfaces imperméabilisées ainsi prises en charge ne seront pas déduites de la superficie totale du projet, pour le calcul du débit rejeté au réseau public.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ **Dans toute la zone, hors secteurs UBf et UBg et hors AVAP :**

- Sauf en présence d'une marge de reculement portée au document graphique du règlement, la majeure partie de la façade doit être implantée à l'alignement : les décrochés peuvent être autorisés sous réserve de participer à la bonne intégration architecturale du projet dans son environnement.
- Une implantation en retrait de l'alignement est admise dans les cas suivants :
  - lorsque la construction assure une implantation cohérente avec les constructions voisines existantes.
  - en cas d'extension d'une construction existante déjà en retrait.
  - à l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou en retrait ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.
  - le long du domaine public ferroviaire.
  - pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

■ **En secteur UBf et UBg :**

- les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'1m minimum par rapport à l'alignement.
- Cependant, les annexes à l'habitation devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

■ **Cas particulier de la RD900**

- Dans tous les cas, le long de la RD 900, les constructions doivent être implantées en dehors de la marge de recul « Loi Barnier » portée au document graphique du règlement. Pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne » la marge de recul issue du dossier de dérogation Loi Barnier est portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900. Les constructions devront donc observer un recul de 20 m minimum par rapport à l'axe de la RD 900. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations et aménagements liés à la voirie (bassin, voie) et aux réseaux.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite en saillie du domaine public au rez-de-chaussée.

■ **En secteur AVAP : voir règlement de l'AVAP**

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone, hors secteurs UBf et UBg :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **Dans les secteurs UBf et UBg :**

- Les constructions, y compris les annexes à l'habitation, peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 1 mètre.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

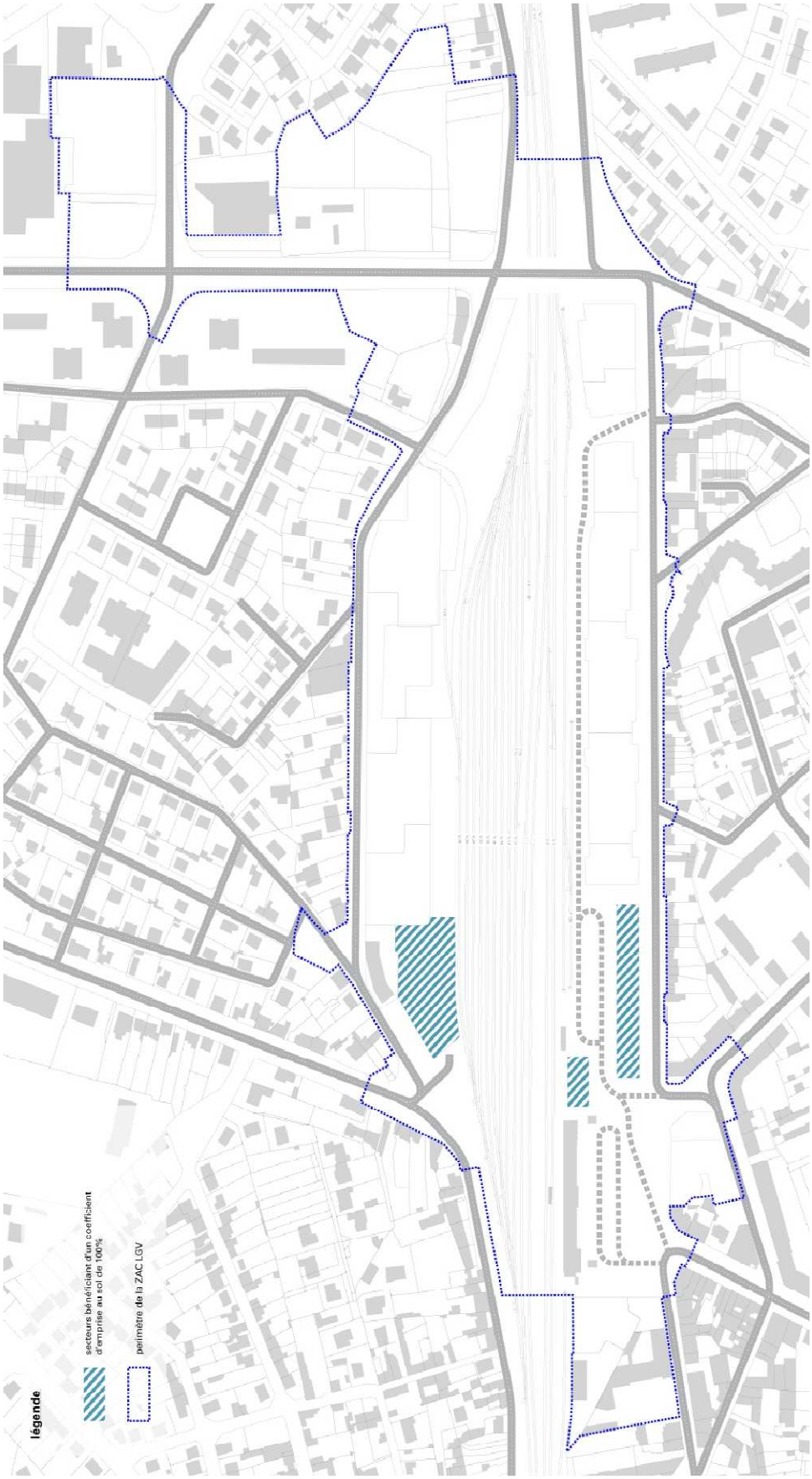
■ **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65 % de la surface du terrain.

- **Dans le secteur « UBf »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 85% de la surface du terrain. Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC.
- **Dans le secteur « UBg »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75 % de la surface du terrain. Cependant, l'emprise au sol n'est pas règlementée dans les cas suivants :

  - dans les îlots repérés au plan des emprises au sol (voir plus loin)

  - pour les CINASPIC.

Plan des emprises au sol



ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.
- **Dans toute la zone hors secteurs « UBf » et « UBg** », cette hauteur maximale peut être minorée jusqu'à 13 mètres maximum pour être rendue cohérente avec la hauteur desconstructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.
- **Dans le secteur « UBg »,** les hauteurs maximales à l'intérieur des îlots sont fixées par le plan des hauteurs ci-dessous, complété par des schémas précisant la gestion des épannelages sur certaines portions désignées au plan des hauteurs. Hors îlots repérés dans le plan des hauteurs, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.

Plan des hauteurs

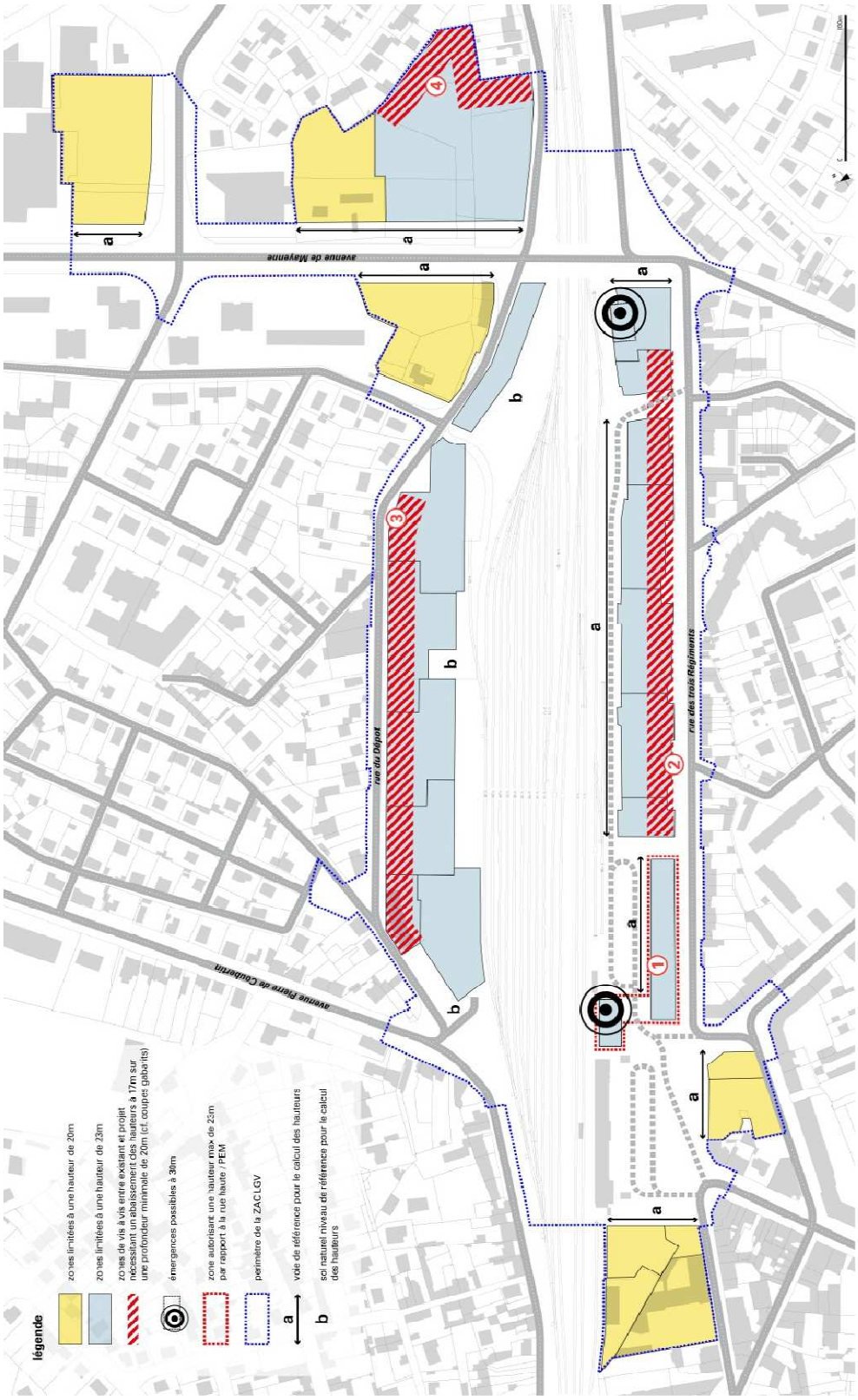
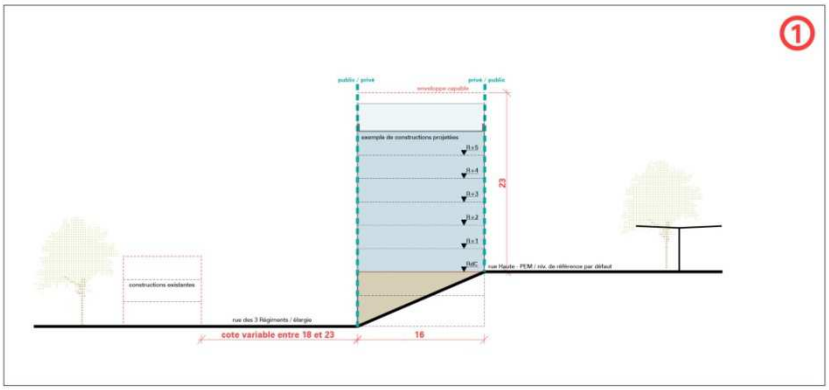
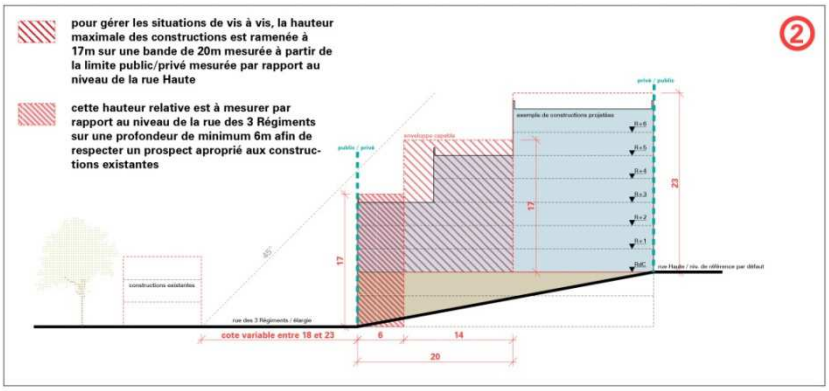
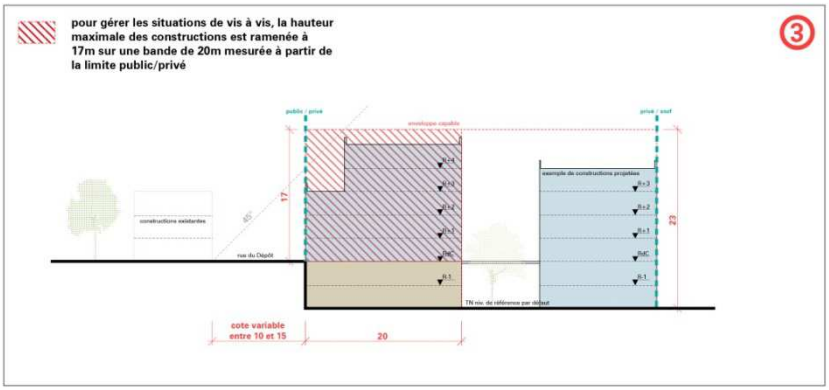
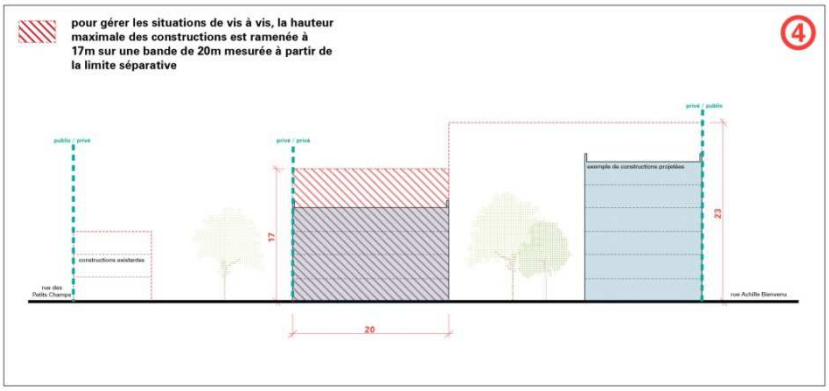


Schéma de gestion des epannelages


①
public / privé
privé / public
enveloppe capable
exemple de constructions projetées
R+5
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
23
rue Haute - PEM / niv. de référence par défaut
constructions existantes
rue des 3 Régiments / élargie
cote variable entre 18 et 23
16


②
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite public/privé mesurée par rapport au niveau de la rue Haute
cette hauteur relative est à mesurer par rapport au niveau de la rue des 3 Régiments sur une profondeur de minimum 6m afin de respecter un prospect aproprié aux constructions existantes
privé / public
exemple de constructions projetées
public / privé
enveloppe capable
R+6
R+5
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
23
17
45°
rue Haute / niv. de référence par défaut
constructions existantes
rue des 3 Régiments / élargie
cote variable entre 18 et 23
6
14
20


③
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite public/privé
public / privé
enveloppe capable
privé / privé
exemple de constructions projetées
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
R-1
17
23
45°
constructions existantes
rue du Dépôt
TN niv. de référence par défaut
cote variable entre 10 et 15
20


④
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite séparative
public / privé
privé / privé
privé / public
exemple de constructions projetées
17
23
constructions existantes
rue des Petits Champs
rue Achille Blanvenu
20

- **En secteur AVAP** : voir règlement de l'AVAP.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

- **Dans toute la zone hors AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.

Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.

- Pour les opérations d'habitat collectif et à usage de bureaux, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.
- Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité.

Toutefois, dans les secteurs « UBf » et « UBg », en cas de présence d'un point d'apport volontaire (PAV), la réalisation d'un local de collecte de déchets sur la parcelle n'est pas exigée.

- **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures :**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - **En secteur « UBf » et « UBg »,** les toitures pourront être composées de toits terrasses et/ou de toits inclinés.
    - Les toitures seront de préférence végétalisées.

- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou

plastique.

- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles métalliques, panneaux de synthèse de qualité. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
  - L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
  - **En secteur « UBf » et « UBg »,** les matériaux de façade seront cohérents avec l'expression de l'architecture contemporaine. Les matériaux apparents tels que aluminium, acier, verre, panneaux solaires ou vitrage thermiques, verrières composites ou/et en polycarbonate, trames métalliques perforées ou pliées sont autorisés.
    - Les grands vitrages et apports solaires en façades participant de l'architecture contemporaine sont autorisés.
    - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales :**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf et UBg » et AVAP :**

- **Clôtures :**

Les clôtures sur rue doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie :

- Elles ne doivent pas excéder 2 m.
- Elles sont réalisées soit en pierre apparente, soit en maçonnerie enduite.
- Elles sont constituées soit par :
  - Un mur plein
  - Un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) surmonté d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
- Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type de plaques/poteaux en béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, les projets contemporains de qualité exceptionnels témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une insertion remarquable dans le milieu bâti environnant, peuvent être autorisés dans la zone.

■ **Les secteurs «UBf» et « UBg »** constituant des sites d'innovation architecturale, des projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale y sont exigés.

■ **En secteur AVAP**

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg » :**

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension de l'habitation Logement locatif financé par l'Etat Ou hébergement des personnes âgées ou des résidences universitaires	1 place / logement Non réglementé Non réglementé (article L123-1-13 du CU)
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par tranche de 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150m² de Surface De Plancher supplémentaire.
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- **En secteur « UBg »** pour les programmes liés à la gare routière (ilot 1, lots 1A, 1B, 1C), seules les constructions à usage d'habitation doivent respecter la règle précédente. Toutes les autres

constructions ne sont soumises à aucune réglementation en termes de nombre de places de stationnement.

Nonobstant la règle ci-dessus, le stationnement exigé pour l'habitat pourra être réalisé en dehors de l'unité foncière si celui-ci s'intègre à l'intérieur de l'aménagement d'ensemble.

■ **Dans toute la zone :**

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.
- Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logements supplémentaires, pour ces seuls derniers.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, un local vélo pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

  Dans l'ensemble de la zone UB, hors secteur UBf

  – logements : 2.5% de la Surface De Plancher et minimum 10 m²
  – autres : 2% de la Surface De Plancher

  Dans le secteur UBf

  – logements : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, et 1,5m² par logements dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
  – autres : 1,5% de la surface de plancher
- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  – aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  – obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  – acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

■ **En outre, en secteur "UBf" et " UBg",** le stationnement sur le domaine privé doit être assuré en dehors des marges de reculement et des espaces verts. Il doit sauf impossibilité ou argumentation (architecturale, ou de programme, par exemple le regroupement de stationnement aérien en entrée de site) être réalisé en infrastructures ou semi enterré ou en rez-de-chaussée d'immeubles. (Cette règle ne s'applique pas au stationnement sur domaine public réalisé par la ville).

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone, hors secteurs « UBf » et « UBg »** au moins 25% de la surface totale du terrain doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

- Les espaces paysagers et plantés développés en pleine terre peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques. Sur les aires de stationnement, il sera planté au minimum 1 arbre pour 3 places.
- La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

■ **En secteur « UBf »,**

- Dans le périmètre de la ZAC Ferrié : au moins 25 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre. Pourront être comptés comme surfaces de pleine terre les éléments suivants uniquement s'ils sont tous réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétalisation : voiries intérieures et places de stationnement, et accès et cheminements piétons.

  Aucune règle ne s'applique au terrain d'assiette des CINASPIC.

- Hors du périmètre de la ZAC Ferrié : au moins 50 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige. Pourront être comptés comme surfaces de pleine terre les éléments suivants uniquement s'ils sont tous réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétalisation : voiries intérieures et places de stationnement, et accès et cheminements piétons.

  En outre, pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne », un merlon paysager de hauteur variable sera réalisé à l'intérieur de l'emprise définie par la marge de recul portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900 (suite au dossier de dérogation Loi Barnier). Les espaces de stationnements seront paysagers. Les stationnements les plus éloignés seront

réalisés en revêtement terre/ pierre pour réduire l'imperméabilisation du site et donc améliorer l'infiltration des eaux de ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UB 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine constituée d'ensembles pavillonnaires situés en limite d'urbanisation.

La préservation de qualités résidentielles reconnues, une intégration cohérente des opérations récentes au reste de l'agglomération, la mise en œuvre d'une mixité urbaine maîtrisée et les renouvellements / restructuration ponctuels de quelques secteurs stratégiques, sont recherchés.

Un secteur « b » désigne les parties de la zone admettant l'implantation de caravanes à usage d'habitation principale et l'aménagement de terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur UC est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux situées Rue du Vieux Saint Louis.

Zone de sécurité " S" d'effets irréversibles matérialisée par un cercle (périmètre de 254 mètres autour de la canalisation incriminée).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

■ **Dans toute la zone *:***

- L'implantation des constructions à usage industriel et exclusif d'entrepôts.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Dans les secteurs de jardins repérés au règlement graphique au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme, toutes constructions, hormis les abris de jardin.

■ **Dans toute la zone sauf secteur « b »: (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus, dans la zone de sécurité "S" :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UC 2.

ARTICLE UC 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

■ **Dans toute la zone :**

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.**
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **Dans toute la zone hors secteur « b » (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- **L'extension des constructions à usage industriel ou exclusif d'entrepôts**, **l'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement, les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir** dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

■ **En secteur « b » (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- **L'implantation des caravanes** à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus, en secteur "S" (Zone de sécurité) :**

- Dans la zone de sécurité "S" (périmètre de 254 m) ne sont admis que **les aménagements et extensions des constructions existantes.**

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Laval-Entrammes

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques d'affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

Risques technologiques

Dans le secteur UC (Plan 1Z et 2Z) est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint-Louis. La zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit

par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul):

- **dans toute la zone HORS AVAP et HORS secteur « b » (aire d'accueil gens du voyage) :**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

- **En secteur AVAP: se reporter au règlement de l'AVAP**

- **En secteur « b » (aire d'accueil gens de voyage) :**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans toute la zone hors secteur « b » (aire d'accueil gens du voyage) :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **En secteur « b » (aire d'accueil des gens du voyage) :**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance d'implantation doit être au moins égale à 3 mètres.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres. Cette hauteur maximale peut être augmentée jusqu'à 20 mètres pour être rendue cohérente avec la hauteur des constructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia**Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
- Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

- **Collecte des déchets :**
  - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.
  - Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Toitures**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - En toiture, les panneaux seront autant que possible, encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande…).
  - Les toitures végétalisées sont autorisées.
- **Matériaux et couleurs**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.
- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles métalliques, panneaux de synthèse de qualité. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
  - L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture.
  - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.
  - En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Clôtures**
  - Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon…)
  - Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.
  - Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
    - soit de maçonnerie enduite ;
    - soit de pierres apparentes ;
    - soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale ;
    - soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.
- **Projets d'architecture contemporaine**
  - Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant, sont autorisés dans le secteur.

■ **En secteur AVAP :**

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UC 12: STATIONNEMENT

■ **Dans toute la zone hors secteur b (aire d'accueil des gens du voyage)**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementée
logement locatif financé par l'État ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	0,5 place /logement – voir article L 123-1-13 du CU
2. Hôtelier	Non réglementé

3. Bureaux	1 place par tranche de 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150m² puis 1 place par tranche de 150m² de Surface De Plancher supplémentaire.
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.

Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logements supplémentaires, pour ces seuls derniers.

- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, un local pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

  - logements : 2.5% de la Surface de Plancher et minimum 10 m²
  - autres : 2% de la Surface de Plancher

- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

■ Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

■ **En secteur « b » (Aire d'accueil des gens du voyage) :**
- 2 places par logement ;
- 75 m² par caravane

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- La surface de pleine terre doit représenter au moins 30% de la surface totale du terrain.

Ces espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
- **Cette composition privilégie :**
  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
  - Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
  - La protection des noues, talus, fossés, mares, haies et des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
  - Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.
  - Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

■ **En secteur AVAP,** les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

- **En secteur « b » (aire d'accueil des gens du voyage)**

Le pourtour des places et parcs de stationnement, des emplacements de caravanes, les limites séparatives doivent recevoir un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, haies vives, massifs buissonnants…) destiné à les masquer depuis les voies publiques.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

~~- Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UC 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine qui regroupe les cœurs de bourgs anciens de Saint Pierre le Potier, Thévalles et Grenoux.

La préservation des paysages bâtis traditionnels est recherchée.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- **en zone inondable AZI,** y sont interdits tout ouvrage, remblaiement, ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique. Les constructions nouvelles à l'exception de celles prévues à l'article 2. Les déblais issus des phases de construction seront évacués en dehors de la zone inondable. Le stockage de produits et de matériaux, les conteneurs sont soit arrimés, soit mis hors d'eau; que les citernes soient enterrées.

ARTICLE UD 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).**
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- en AZI, y sont admis:

les murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux,

les abris de jardin dans la limite de 10m2 d'emprise,

l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme sous réserve que le plancher se situe à au moins 50 cm au-dessus des cotes de référence des profils n°46 (46.06m) , 47 (46.07 m) et 48 (45.97 m) du PPRi suivant la section concernée par le projet.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Ce secteur est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au plan de zonage soumis aux aléas inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des risques Inondation approuvé.

Risque Inondation - atlas des zones inondables

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage **(AZI),** la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du présent règlement.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risques d’affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d’affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l’opération et à la nature du sous-sol.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2 - Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3 - Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade, sauf pour la partie en attique.
- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :
- Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC),
- Pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,
- Pour préserver un mur protégé ou lorsque le projet prévoit un mur sur rue surmonté ou non d'une grille et que ce mur assure une continuité visuelle en rez-de-chaussée de l'alignement.
- A l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.**:**

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives. En cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions est réglementé par l'AVAP approuvée.

- **Gestion des eaux pluviales**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Clôtures**

Les clôtures sont réglementées par l'AVAP approuvée.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementé
Logement locatif financé par l'État Ou hébergement des personnes âgées ou des résidences universitaires	non réglementé (article L 123-1-13 du CU)
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 100m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	1 place par tranche de 30 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés Surface De Plancher
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtimentvoisin.

  - logements : 2,5 % de la Surface de Plancher et minimum 10 m²
  - autres : 2 % de la Surface de Plancher

- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  - aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  - obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  - acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UD 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone mixte à vocation économique destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux.

Dans la zone UE sont inclus deux périmètres de sécurité autour des stockages d'engrais azotés à base de nitrates de la Coopérative Agricole de la Mayenne, sur la zone industrielle des Touches.

Zones de sécurité Z1 d'effets létaux, matérialisées par des rectangles (périmètres de 50 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac et 58 mètres autour du bâtiment de stockage de céréales) ;

Zones de sécurité Z2 d'effets irréversibles matérialisées par des rectangles (périmètres de 160 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac et 138 mètres autour du bâtiment de stockage de céréales).

De plus, dans le secteur UE sont incluses des zones de danger (SUP 1) significatif, grave et très grave, liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

Par ailleurs, sur le secteur des Touches, l'Unité de Traitement des Résidus Urbains (UTRU) est classée en PM2 (article L515-12 du Code de l'Environnement) et fait l'objet d'une servitude jointe en annexe du PLU.

Un périmètre de risque minier (mouvement de terrain) est défini sur le site des Gandonnières .

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone UE non urbanisées de la RD 900.

- Un secteur **UEm** désigne le secteur des Montrons.
- Un secteur **UEaer** désigne la zone aéroportuaire de Laval-Entrammes.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

■ **Dans toute la zone**

- L'implantation des constructions et tout changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux qui sont admis sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus dans la zone de sécurité Z1 de la zone industrielle des Touches et dans la zone de danger SUP 1 liée à la canalisation de gaz de la Croix Bataille :**

- toutes les constructions nouvelles et l'extension de celles préexistantes.

■ **De plus, dans la zone de sécurité Z2 de la CAM dans la zone industrielle des Touches :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UE2.

■ **Dans le périmètre de la servitude liée à l'UTRU (unité de Traitement des Résidus Urbains) situé dans le secteur des Touches :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sans exception.

■ **Dans le périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

■ **Dans toute la zone HORS secteurs « Z2» et HORS périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est strictement indispensable pour assurer la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements sont autorisés. Dans ce cas, celles-ci

devront être intégrées au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architecturale homogène. La surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu, c'est-à-dire atelier ou stockage-non compris sanitaires et partie administrative (bureaux, archives…).

- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat,** de bureau ou de service, de stationnement, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **Les affouillements et exhaussements de sols,** à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **En secteur Z2 de la zone industrielle des Touches :**

Dans la zone de sécurité Z2 (distance comprise entre les périmètres de 50 et de 160 mètres et 58 et de 138 mètres) ne sont admis que les aménagements et les extensions dans la limite de 10% de l'emprise au sol préexistante des constructions à usage d'activités existants à la date d'approbation du présent document sous réserve :

- qu'ils soient indispensables au fonctionnement de ces activités
- qu'ils n'augmentent pas la vulnérabilité des biens et des personnes exposées.

■ **Dans le périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Les travaux de maintenance (changement de fenêtres, réfection de toiture).
- Les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort.
- Les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie.
- Les travaux destinés à rendre accessible les constructions aux personnes à mobilité réduite.
- Les modifications d'aspect des bâtiments existants à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'effondrement localisé.
- l'aménagement des combles, sauf s'il conduit à la création de logements supplémentaires.

En tout état de cause, ces travaux ne doivent pas conduire à une augmentation de plus de 20 m2 de surface de plancher ou d'emprise au sol.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Laval-Entrammes :

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques d'affaissement du sol :

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risques technologiques :

- Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur

le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance es de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

■ **Dans toute la zone :**

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

■ **De plus en secteur « m » (les Montrons)**

- Les accès directs aux lots depuis la RD 900 sont interdits.
- Les accès aux lots sur les voies publiques internes à la zone seront limités à certains tronçons repérés au document graphique du règlement.
- Le dimensionnement des voies internes à la zone sera adapté à la circulation des poids lourds.

■ **De plus en secteur « aer » (Zone aéroportuaire- Laval Entrammes)**

- Les accès directs nouveaux depuis la RN 162 sont interdits.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Dans toute la zone sauf secteur « m » (les Montrons)**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique :
  - Avec un retrait au moins égal à 5 mètres.
  - Le long des emprises du domaine public ferroviaire, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire.
- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.

- Pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- Les postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et les différentes constructions relatives à l'équipement et à la viabilité publique des parcs d'activités, tels que postes EDF, postes de détente GDF, armoires d'éclairage public, armoires de commande de feux de circulation, etc. sont autorisés dans la marge de recul.

■ **En secteur « m » (les Montrons)**

Le long de la RD 900, les constructions à usage d'activités doivent être implantées conformément aux dispositions du plan de zonage 1Z.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

■ La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation sur une au plus des limites séparatives peut être autorisée sous réserve que soient prévues les mesures de nature à assurer la salubrité et la sécurité des bâtiments, notamment en ce qui concerne les moyens de lutte contre l'incendie.

■ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

■ Dans toute la zone, hors AVAP, les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

■ **Dans toute la zone :**

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de la surface du terrain.
- L'emprise au sol n'excédera pas 30 % du bâtiment concerné pour les extensions d'habitation existante.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone sauf secteur « m » (les Montrons)**

- **Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP,** la hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.
- **Dans les parties de la zone hors AVAP:**
  - La hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres calculés à partir du terrain naturel avant travaux.
  - Les Constructions et Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **En secteur « m » (les Montrons)**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9m dans la limite des 75m, et de 10m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel avant travaux la plus haute de la surface du projet).

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

- **Les toitures**
  - Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par une acrotère horizontale.
  - Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.
  - Les toitures peuvent accueillir des capteurs solaires sur l'ensemble ou une partie de leur surface à la condition de répondre à un projet architectural global.
  - Les toitures végétalisées sont autorisées.

- **Les matériaux de façade**
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
  - Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
  - Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.
  - Des capteurs solaires sont autorisés à la condition de répondre à un projet architectural global.
  - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Les annexes techniques**
  - Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale

avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.

- Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment.
- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**
  - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
  - Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.
- **Les aires de stockage ou de manœuvre** doivent être dissimulées par des écrans végétaux de la vue depuis les voies publiques.
- **Gestion des eaux pluviales**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Les clôtures,** le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

■ **En secteur AVAP :**

l'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **De plus, en secteur « m » (les Montrons)**

- **Les toitures**
  - Les toitures réalisées seront des toitures dites « toitures-terrasses ». Elles comprendront une acrotère en périphérie pour masquer la pente des toits. Celui-ci ne pourra dépasser les hauteurs de 9 ou 10m selon les zones.
  - Seront autorisées les toitures à pente qui seront cachées par une acrotère.
  - Les toitures présentant un intérêt architectural significatif seront autorisées.
  - L'emploi des tôles brutes est interdit.
- **Les matériaux de façade**
  - Les bardages métalliques doivent être traités afin de masquer leur aspect brillant.
  - L'usage de la tôle brute est interdit.
  - Les peintures et les enduits doivent être de couleur neutre (voir « palette de couleurs »). Les couleurs à dominantes vives et blanches sont interdites.
- **Les aires de stockage ou de manœuvre**

Le stockage de matériel et matériaux sera interdit dans les bandes de recul, sauf si ces aires de stockage sont masquées.

- **Les clôtures**

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois elles peuvent être composées comme suit :

- **Les clôtures en façade des voies internes à la zone d'activité :**

Si une clôture est implantée, une haie bocagère (largeur 2m, hauteur 3m) sera créée. Les haies libres et haies de charmille sont autorisées. Les haies strictes de Thuya ou de Lauriers palmes sont interdites.

La clôture grillagée plastifiée sera de préférence verte ou en harmonie de couleur avec le bâtiment. Cette clôture doit être implantée à l'intérieur du terrain et d'une hauteur inférieure à 2m.

Si un portail clôt le terrain, il doit être de couleur identique à la clôture et de même hauteur que la clôture.

Ces portails seront ajourés, les portails pleins sont interdits.

- **Les clôtures en limite séparative des parcelles perpendiculairement à la RD900 :**

Elles seront constituées d'une bande végétalisée de 3m de large (1,50m de chaque côté de la limite séparative). Elles seront plantées d'une haie bocagère (implantée par l'acquéreur). Une clôture séparative peut être installée (voir palette végétale – annexe 2).

Dans le cas où le bâtiment est accolé, la haie séparative doit être implantée de chaque côté du bâtiment.

- **Les clôtures le long de la RD 900 :**

La clôture peut être implantée : un grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum de 2m.

- **Enseignes**

La signalétique devra être située sur le bâti et à l'entrée de la parcelle.

Les enseignes pourront dépasser le faîte de la façade sur laquelle elles seront apposées, sans dépasser les hauteurs de 9m ou 10m selon les zones.

Une seule enseigne sera autorisée par unité foncière, plus une sur le bâtiment.

Aucune enseigne ne sera clignotante.

■ **De plus, en secteur « aer » (Zone aéroportuaire Laval-Entrammes)**

- **La composition**

La composition, dans le respect des règles d'alignement, mettra en valeur les lignes horizontales des grands volumes, par le choix des matériaux de parement, les ouvertures, les choix de couleurs.

- **Les toitures**

Les toitures réalisées seront masquées par une acrotère. Seuls pourront en émerger des sheds, des puits de lumière ou des pentes destinées à recevoir des panneaux solaires. Dans ce cas, l'emploi des tôles brutes est interdit.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

■ **Les matériaux de façade**

Les matériaux seront choisis parmi toutes les nuances du blanc cassé au gris anthracite, à l'exclusion du blanc et du noir. L'usage de la tôle brute est interdit.

Les façades végétalisées sont autorisées.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Hôtelier	Non réglementé
2. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher
3. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher
4. Industrie, Artisanat et entrepôt	1 place par tranche de 150 m² de Surface De Plancher
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.
- Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.
- Une aire couverte ou un local dédié intégré au bâtiment pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle :-2% de la Surface De Plancher minimum. Ce pourcentage s'impose à toutes les destinations à l'exception de la destination d'entrepôt dont l'exigence est de 1% de la SDP minimum.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de Surface De Plancher ou de capacité.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **En secteur AVAP**, les espaces libres et plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP et hors secteur « m » (les Montrons)**

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins 15% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul depuis l'alignement.
- En cas d'extension des constructions existantes, la conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux (haies), et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble.

En particulier, les projets doivent contribuer à renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace situé entre la rue et les bâtiments. De plus, le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.

- Les aires de stationnement peuvent être implantées dans les marges de recul et d'isolement imposées. Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- De plus, les parcs de stationnement à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 5 véhicules, doivent faire l'objet d'une composition paysagère (plate-bande engazonnée ou plantée d'arbres, d'arbustes, buissonnants ; petites haies…)
- Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- Les plantations de haies végétales constituant ou accompagnant les clôtures doivent être composées d'essences régionales à dominante de feuillus.
- Une plantation paysagère des bassins de rétention (le cas échéant) permet une meilleure résistance à l'érosion (stabilité des berges), une qualité paysagère qualifiant le site et une maintenance aisée.
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

En secteur « m » (les Montrons).

1. Boisements et espaces verts à créer

- **Les stationnements** :

Un îlot de verdure (correspondant à une place de parking) sera aménagé pour chaque groupe de 10 places de parking. Il comprendra un arbre de haut-jet, une haie d'une hauteur de 1m et des couvre-sols (voir annexe « palette végétale »)

- **Parallèlement à la RD 900, deux espaces distincts seront aménagés** :

Un espace paysager public (de la piste cyclable à la limite public/privé), tel que :

de la limite Ouest de zone jusqu'à l'entrée principale : la piste cyclable actuelle sera bordée d'un alignement d'arbres (voir annexe « palette végétale ») et par intermittence d'une haie de charmille.

de l'entrée principale de la zone à la seconde entrée (axe Changé-Laval) : alignement d'arbres fastigiés (type Carpinus fastigiata), haie de charmille et bosquets d'arbres (type Quercus robur).

de l'entrée secondaire à la limite Est de la zone : plantations de bosquets (type Quercus palustris, Quercus robur, Tilia) sur un espace enherbé.

Un espace privé traité, tel que :

de l'entrée principale de la zone à la seconde entrée (axe Changé-Laval) : une bande enherbée de 5m obligatoire.

suite à la bande enherbée ou à l'espace paysager public, un espace sera créé : 65% maximum de voirie et d'aires de stationnement, 35% minimum d'espace paysagers.

- **Les entrées et le giratoire de l'Octroi**

Les deux entrées et le giratoire de l'Octroi devront avoir un aménagement présentant une harmonie générale. La même palette végétale devra être utilisée pour ces trois espaces (voir palette végétale).

- **Le long des voies intérieures**

L'ensemble des voies internes sera aménagé de façon quasi-identique. Côté espace rural (au Nord des voies), une coulée verte est créée. Côté zones d'activités, un alignement d'arbres (type Quercus palustris ou robur) permettra une vue sur les façades et un aménagement harmonieux sur l'ensemble de la zone (emprise 4m).

A hauteur du Parc de l'habitat, la voie longeant l'arrière des futurs bâtiments est une future zone de dépôt. Une haie bocagère (hauteur et largeur de 3m) sera créée pour permettre une intégration.

- **Le long du chemin des Montrons**

Des haies bocagères seront créées sur les talus de part et d'autre du chemin. L'emprise nécessaire est de 3m.

- **Le long du chemin du champ des Manœuvres, jusqu'au giratoire projeté**

Côté Ouest de la voie, un espace sera planté. Il se compose d'une haie bocagère (2,50m), d'une allée de 3m, d'un alignement d'arbres et d'une haie de charmille (2m), d'un talus planté (1,50m) et d'une bande enherbée (1m).

Côté Est de la voie, un espace sera planté. Il se compose, suite à la chaussée, d'une bande enherbée (1m), d'un talus planté avec fascines (1,50m) et d'un alignement d'arbres et haie de charmille (5m).

- **Les giratoires intérieurs à la zone seront plantés d'arbres et de vivaces (voir annexe « palette végétale » à privilégier)**

2. Boisements et espaces verts à conserver

En vue de la conservation du patrimoine boisé, les propriétaires sont tenus de conserver dans leur intégralité, les haies vives situées en limite de leur terrain. Les installations et les mouvements de terre complémentaires éventuels devront être réalisés de telle manière qu'aucun bouleversement ne soit sensible au niveau du système radiculaire des haies.

Si, pour des raisons accidentelles, certaines parties de ces haies venaient à disparaître, le propriétaire du terrain sur lequel cette disparition surviendrait ou le constructeur, sera tenu

de les reconstituer à ses frais avec des végétaux suffisamment développés pour rétablir la continuité de la haie.

Les haies en bordure des voies de desserte automobile ne pourront être supprimées que si le propriétaire du terrain considéré ou le constructeur présente un projet qui prévoit, à l'intérieur de son terrain, et en plus des espaces verts à établir par ailleurs, la création d'un volume végétal au moins égal à celui dont il demande la suppression.

Certaines haies seront préservées, conformément au document graphique du règlement (voir emplacement réservé). Un espace de protection de 10m, 5m de part et d'autre du tronc des arbres, sera réalisé. Ces espaces resteront en domaine public.

- **En secteur « aer » (Zone aéroportuaire Laval - Entrammes),**

En façade de la RN 162 :

Un alignement paysager fera soubassement devant l'alignement obligatoire. Cet alignement sera obtenu par des motifs répétitifs, et il pourra recevoir des voiries et stationnements entre chaque motif.

Les motifs paysagers seront des massifs comprenant au moins un arbre haute tige structurant en partie centrale, entouré par des arbustes buissonnants et par une strate herbacée ou de couvre sols.

Lorsqu'un dispositif de rétention sera prévu, il sera végétalisé, et d'autres plantations en poursuivront l'effet visuel de part et autre dudit dispositif.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes de production d'énergies devront être privilégiés.

ARTICLE UE 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation résidentielle dominante.

Le secteur 1AU désigne les parties de la zone dites « alternatives », ouvertes à l'urbanisation aux termes du présent PLU et destinées à l'accueil d'habitat, d'équipements, de commerces d'accompagnement et petites activités urbaines associées, d'espaces verts…

Pour être urbanisable et constructible, trois conditions doivent être remplies :

- une certaine importance des opérations projetées ;
- le raccordement aux équipements publics d'infrastructure existants (accès, voirie et desserte par les réseaux) ;
- un aménagement cohérent portant sur la totalité de la zone.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone AU riveraines de la rocade Est et de la route d 'Angers.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharge de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE 1AU 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

- **L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation**, à condition qu'elles ne compromettent pas et ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone et que les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
- **L'implantation ou l'extension des constructions, installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles s'inscrivent dans un lotissement, une opération groupée ou une zone d'aménagement concerté autorisés et qu'elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)**.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur;

certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et de Patrimoine (AVAP)

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
5. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.
6. La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;
- soit avec un retrait sur l'alignement ménageant une continuité des façades ou mettant en œuvre un ordonnancement architectural et urbain spécifique au quartier ou à l'opération.

■ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
  - Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes

■ **En secteur AVAP :**

Les constructions doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface du terrain.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 9 mètres pour un édifice à gabarit pavillonnaire
- 15 mètres pour les autres constructions

■ **En secteur AVAP :**

- La hauteur des constructions devra se conformer aux dispositions du titre V de l'AVAP approuvée.

■ **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévisions– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur leur terrain.

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures**
  - **Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.**
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - En toiture, les panneaux solaires seront autant que possible, encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande…).
- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés…, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.(conserver cette phrase)
- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

- Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.
  - En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Clôtures :**
  - Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon…).
  - Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.
  - Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
    - soit de maçonnerie enduite ;
    - soit de pierres apparentes ;
    - soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale ;
    - soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.
- **Projets d'architecture contemporaine**
  - Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant peuvent être autorisés dans le secteur.

- **En secteur AVAP :**
  - L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension du logement logement locatif financé par l'Etat Ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	1 place /logement non réglementé 0.5 place/logement – voir article L 123-1-13 cu
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150 m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

- Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logement(s) supplémentaire(s), pour ces seuls derniers.
- Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.
  - logements : 2.5% de la Surface de Plancher et minimum 10 m².
  - autres : 2% de la Surface de Plancher

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Au moins 40% de la surface totale du terrain doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, talus, fossés, mares, haies et des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement ou pas équipées, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation économique.

Elle comporte deux secteurs :

- **Un secteur 1AUe désigne les parties de la zone dites « alternatives »**, ouvertes à l'urbanisation aux termes du présent PLU et destinées à l'activité.

Il concerne :

- la zone d'activités de la Beucherie et des Montrons.

- **Un secteur 2AUe désigne les parties de la zone dites « bloquées »** pour lesquelles une ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après modification ou révision du PLU

Il concerne :

- le secteur INERGY, au sud de la commune.

De plus, dans le secteur 1AU sont incluses des zones de danger (SUP 1) liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation, l'extension des constructions et tout changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux qui sont admis sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

ARTICLE AUe 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

■ **Les occupations et utilisations du sol prévues sont admises sous réserve que :**

- Elles ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone,
- Les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future et que la zone soit autonome du point de vue de la gestion des eaux pluviales.
  - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est strictement indispensable pour assurer la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements sont autoriés. Dans ce cas, celles-ci devront être intégrées au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architecturale homogène. La surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu. C'est-à-dire atelier ou stockage non compris sanitaires et partie administrative (bureaux, archives…)
  - **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)**, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique.
- **Les affouillements et exhaussements de sols**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

Risques technologiques

- Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance est de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRT Gaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La constructibilité y étant bloquée, la section II du présent règlement est sans objet pour le secteur 2AUe.

ARTICLE AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
   - Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.
   - Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …
3. Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.
4. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
6. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.
7. La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

- **Concernant la zone de la Beucherie :**
  - les accès directs aux lots depuis la RD 900 sont interdits.

ARTICLE AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur

le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUe 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement** des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- **Concernant la zone de la Beucherie :**

*Le long de la RD 900, l'implantation des constructions sera conforme aux marges de recule portées sur la plan de zonage (1Z). Celles-ci sont issues du dossier Loi Barnier de la zone.

*Les aires des stockages sont autorisées en façade sur la RD 900 à condition qu'elles soient accompagnées d'un aménagement paysager.

- Avec une marge de recul au moins égale à 15 mètres par rapport aux autres routes départementales
- En retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des autres voies.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
  - Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

■ Les postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et les différentes constructions relatives à l'équipement et à la viabilité publique des parcs d'activités, tels que postes EDF, postes de détente GDF, armoires d'éclairage public, armoires de commande de feux de circulation, etc. sont autorisés dans la marge de recul.

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation sur une au plus des limites séparatives peut-être autorisée sous réserve que soient prévues les mesures de nature à assurer la salubrité et la sécurité des bâtiments, notamment en ce qui concerne les moyens de lutte contre l'incendie.

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUe 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de la surface du terrain.

ARTICLE AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ La hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres.

■ **Concernant la zone de la Beucherie :**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9 m dans la limite des 75 m à compter de

l’axe de la RD 900, et 10 m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel la plus haute de la surface du projet).

■ **Concernant la zone de des Montrons :**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9 m dans la limite des 75 m et de 10 m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel la plus haute de la surface du projet).

■ **Pour les CINASPIC**

La hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

- **Les toitures**
  - Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par une acrotère horizontale.
  - Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.

Concernant la zone de la Beucherie :

L'emploi des tôles brutes et galvanisées est interdit.

Toutes les toitures devront être masquées par des acrotères.

- **Les matériaux de façade**
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
  - Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
  - Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.

Concernant la zone de la Beucherie :

Les bardages métalliques doivent être traités afin de masquer leur aspect brillant.

L'usage de la tôle brute et galvanisée et interdit.

Les peintures et enduits doivent être de couleur neutre. Les couleurs doivent s'inspirer de la palette (voir annexe 1). Les couleurs à dominantes vives et blanches sont interdites

- **Les annexes techniques**
  - Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.
  - Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment.

- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**
  - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
  - Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Les aires de stockage ou de manœuvre** doivent être dissimulées par des écrans végétaux de la vue depuis les voies publiques.

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Les clôtures**, le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

Concernant la zone de la Beucherie :

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois elles peuvent être composées comme suit :

- Les clôtures en façade des voies internes à la zone d'activité :

Si une clôture est implantée, une haie bocagère (largeur 2 m, hauteur 3 m) sera créée. Les haies libres et haies de charmille sont autorisées. Les haies strictes de Thuya ou de lauriers palmes sont interdites.

La clôture grillagée plastifiée sera de préférence verte ou en harmonie de couleur avec le bâtiment.

Cette clôture doit être implantée à l'intérieur du terrain et d'une hauteur inférieure à 2 m.

Si un portail clôt le terrain, il doit être de couleur identique à la clôture et de même hauteur que la clôture.

Ces portails seront ajourés, les portails pleins sont interdits.

- Les clôtures en limite séparative des parcelles perpendiculairement à la RD 900 :

Elles seront constituées d'une bande végétalisée de 3 m de large (1,50 m de chaque côté de la limite séparative). Elles seront plantées d'une haie bocagère (implantée par l'acquéreur). Une clôture séparative peut-être installée.

Voir palette végétale en annexe 2.

- Les clôtures le long de la RD 900 :

Une clôture peut-être implantée : un grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum 2 m.

ARTICLE AUe 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Hôtelier	Non réglementé
2. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150 m² de Surface De Plancher supplémentaire.
3. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
4. Industries, Artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.

- Une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SDP minimum. Ce pourcentage s'impose à toutes les destinations à l'exception de la destination d'entrepôt dont l'exigence est de 0,5 % de la SDP minimum. Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher.

ARTICLE AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins :
  - 25% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul imposée sur l'alignement.

■ **Concernant la zone de la Beucherie:**

- **Parallèlement à la RD 900, deux espaces distincts seront aménagés :**
  - un espace paysager public avec la piste cyclable actuelle, un alignement d'arbres de haut-jet discontinu, la haie bocagère existante.
  - un espace privé traité, tel que, du Sud vers le Nord :
    une bande enherbée obligatoire de 7 m de largeur,
    une bande obligatoire de 7 m de largeur, comprenant au moins 35 % d'espaces verts et 65 % maximum de stationnement et voirie.

- **L'entrée par le giratoire de la Dahinière :**
  - un vaste espace enherbé et planté de quelques arbres bocagers permettront une insertion de la zone et une bonne transition avec l'espace rural.

- **Le long de la voie intérieure principale :**

Côté zone d'activités, un alignement d'arbres et une haie de charmille basse permettra une vue sur les façades des entreprises.

- **Le long des autres voies intérieures :**

L'aménagement pourra s'appuyer sur des alignements d'arbres, des bandes engazonnées et des massifs arbustifs. Les espèces seront d'origine régionale et pourront s'inspirer de la palette végétale du présent document.

- **Les aires de stationnements :**

Les aires de stationnement devront être paysagées.

- **Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre** doivent être intégrées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.

De manière générale, les nouveaux aménagements projetés de voirie et constructions devront :

- s'inspirer de l'aménagement proposé

- préserver les éléments végétaux existants
- conforter la végétalisation des limites parcellaires et des façades
- utiliser les essences d'origine locale pour les plantations nouvelles.

- **Le traitement des eaux pluviales des espaces libres** devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE AUe 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

ARTICLE AUe 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (Article R 123-7 du code de l'urbanisme).

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone A riveraines de la route de Saint Nazaire et de la rocade Est.

Un secteur "Ap" désigne une zone agricole dans laquelle la construction de bâtiments agricoles est limitée. Sont concernées les sites des exploitations agricoles de la Brochardière et de la Tangourderie à proximités desquelles des habitations de tiers sont présentes.

STECAL, SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE

La zone A comprend 1 STECAL, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée :

Agp : secteur de l'aire de grand passage des gens du voyage.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des conditions énoncées ci-dessous :

ARTICLE A 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

■ **Dans tout le secteur A hors Ap et STECAL :**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

■ **Dans le secteur Ap :**

Les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole existantes.

■ **Dans tout le secteur A et Ap (hors STECAL) :**

1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages**.**

2) L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation, à condition d'être nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes:

- d'être indispensables pour une surveillance permanente du site.

- d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation et 95 mètres des bâtiments d'élevage, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

- de ne réaliser qu'un seul logement supplémentaire maximum par site d'exploitation, et seulement si l'exploitation comporte plusieurs associés.

3) Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

4) Les constructions nouvelles ou extensions des constructions a usage d'activité commerciale accessoire à l'exploitation agricole de transformation et / ou de commercialisation de produits agricoles issus de l'exploitation agricole (local de vente, atelier de transformation…).

5) L'extension des bâtiments d'habitation dès lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- que l'extension soit à simple rez-de-chaussée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti existant et sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance entre cette construction et un bâtiment agricole en activité situé à moins de 150 mètres et sous réserve que la construction existante présente des qualités architecturales et patrimoniales avérées (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle…).

■ **Dans le STECAL Agp : (aire de grand passage) :**

L'activité suivante est autorisée :

Les bâtiments nécessaires à l'accueil des gens du voyage: bâtiments ou édicules destinés à des installations sanitaires.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

AVAP

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit

par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :**
- **Dans toute la zone :**

- Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des emprises des voies privées ouvertes à la circulation publique :
- Le long de la route de Saint-Nazaire et de la rocade Est, la marge de recul est au moins égale à 75 mètres, sauf constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole et réseaux d'intérêt public.
- Autres voies :
  - Avec une marge de recul de 5 mètres au moins.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant
  - Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
    - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
    - pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- **De plus, en secteur AVAP, notamment pour les Isolations Thermiques par l'Extérieur :**

L'implantation devra se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

- **Dans le STECAL, Agp (aire de grand passage) :**

- L'implantation autorisée est la suivante: conforme à l'article A6.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

- **Pour les constructions d'habitation autorisées**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins en retrait des limites séparatives.

- **Pour les autres constructions autorisées**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Cette distance d'implantation doit être en retrait avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé

■ **Concernant l'extension des bâtiments d'habitation,** celle-ci n'excédera pas 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.

■ **Dans le STECAL, Agp** : (aire de grand passage) :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Pour les constructions à usage d'habitation autorisées**, la hauteur totale ne doit pas excéder 9 mètres.

- **Pour les extensions autorisées des bâtiments d'habitation,** la hauteur n'excédera pas le niveau d'un simple rez-de-chaussée.
- **Pour les autres constructions :** la hauteur totale ne doit pas excéder 13 mètres.

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur devra se conformer aux dispositions du titre V de l'AVAP approuvée.

■ **Dans le STECAL, Agp (aire de grand passage)**

- la hauteur autorisée est la suivante:

4 mètres au faîtage.

■ **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**
  - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.
- **Toitures :**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - **Pour les constructions à usage agricole :**
    - L'utilisation du bois est recommandée ;
    - Toiture de teinte foncée et teinte plus claire que celle de la toiture en parties verticales ;

- Ou toiture de teinte claire (gris pigeon…) et teinte plus foncée pour les murs.

– **Pour les autres constructions autorisées :**
  - l'ardoise, le zinc, l'inox prépatiné ou le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaire, les toitures végétalisées sont autorisées en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique

- **Façades :**

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Gestion des eaux pluviales**

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Clôtures :**
  – Les clôtures sur rue : leur hauteur maximale est fixée à 2,00 m. Elles sont constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) et/ou d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
  – Les murs pleins sont interdits sur rue sauf réhabilitation ou prolongement de mur existant.
  – Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type plaques/poteaux béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu environnant peuvent être autorisés dans la zone.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'aspect des constructions et les clôtures devront se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules

correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

■ **Dans toute la zone :**

Nature de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension de l'habitation	1 place/logement Non réglementé
2. CINASPIC Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SDP au moins.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone :**

- Les parcs de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

Les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- - soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;
- - soit de l'existence d'une exploitation forestière;
- - soit de leur caractère d'espaces naturels.

Une zone de sécurité Z2 d'effets irréversibles est matérialisée autour de la Coopérative agricole de la Mayenne, par un rectangle (périmètre de 160 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac).

Une zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine de traitement des eaux située rue du Vieux Saint-Louis, par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

De plus, dans le secteur N sont incluses des zones de danger (SUP 1) significatif, grave et très grave, liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone N riveraines de la route de Saint Nazaire, de la route de Fougères RD 900 , de la route de Tours, de la route d'Angers, de l'avenue Chanzy et de la rocade.

STECAL, SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme indique que le règlement peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières **des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à

l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

■ **Cette zone comprend 7 STECALS, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie): accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Nfg** (Bois Gamats) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Ncf** (Pignerie) : extension du centre de formation.
- **Net** (centre équestre Tertre): activités équestres et de loisir.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : accueil et hébergement touristique en milieu rural, abris pour animaux de moins de 30 m2.
- **Neh** (hippodrome) : activités liées à l'hippodrome.
- **Ncb** (Croix-Bataille) : réservé aux constructions à usage d'habitation. le changement de destination est interdit.

CINASPIC

L'article L 151-11 (ordonnance du 23 septembre 2016) du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC). Ces constructions sont autorisées en zone N.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- **Dans toute la zone**
  - Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Dans la zone Z2 d'effets irréversibles, matérialisée autour de la coopérative agricole de la Mayenne :**
  - Tout mode d'occupation et d'utilisation des sols.

- **De plus, à la Croix Bataille (STECAL Ncb) dans les zones de danger " SUP1 " liées à la canalisation de transport de gaz :**
  - Tout mode d'occupation et d'utilisation des sols à l'exception de celles visées à l'article N2.
  - Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance es de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R.555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

ARTICLE N 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

- **Dans toute la zone**

1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

2) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3) L'extension des bâtiments d'habitation des lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- que l'extension soit à simple rez-de-chaussée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti existant; et sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance entre cette construction et un

bâtiment agricole en activité situé à moins de 150 mètres et sous réserve que la construction existante présente des qualités architecturales et patrimoniales avérées (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle…).

4) Les abris non clos pour animaux et petits édifices nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol.

5) Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie et aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **Dans les STECAL, les activités suivantes sont autorisées :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières et équestre.
- **Nfg** (Bois Gamats) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Ncf** (Pignerie) : extension du centre de formation.
- **Net** (centre équestre Tertre): activités équestres et de loisir.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : accueil et hébergement touristique en milieu rural, abris pour animaux de moins de 30 m2.
- **Neh** (hippodrome) : activités liées à l'hippodrome.
- **Ncb** (Croix-Bataille) : réservé aux constructions à usage d'habitation. Le changement de destination est interdit. Ce secteur est concerné par une servitude lié à la présence d'une canalisation de Gaz (zone de danger SUP1 reportée au plan de zonage et de servitudes). Le maire informera GRTGaz de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans la zone concernée.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, la nature des constructions et des travaux autorisés doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la compatibilité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Risque Inondation - atlas des zones inondables

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage **(AZI),** la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du présent règlement.

Risque de mouvements de terrain (PPRn)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement soumis aux aléas de mouvements de terrains, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la compatibilité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrains approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Laval-Entrammes

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques technologiques

Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance est de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

- **Dans le STECAL Ncb (croix- Bataille)**

Tout nouvel accès est interdit sur la route d'Angers. Dans le cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots constructibles, les accès aux lots seront regroupés au moins par 2 (2X2), afin de limiter leur nombre et le découpage des haies existantes sur ces voies.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

4. Il est rappelé (Article L.111-4 du Code de l'Urbanisme) que l'administration peut refuser de délivrer le permis de construire dès lors que le projet exige une modification de la consistance d'un réseau public de distribution d'eau, d'électricité, ou d'assainissement qui, compte tenu de ses perspectives d'urbanisation et de développement, ne correspond pas aux besoins de la collectivité ou lorsque les travaux de modification du réseau ont été réalisés sans son accord.

Cette règle concerne tout particulièrement le **Stecal Ncb (Croix Bataille)**.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Dans toute la zone :**

Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des emprises des voies privées ouvertes à la circulation publique :

- En dehors des marges de recul figurant au plan de zonage, le recul minimum sera de 5 mètres au moins.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.
  - Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
    - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
    - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.(CINASPIC)

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'implantation devra se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans les STECAL, les implantations autorisées sont les suivantes :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : conforme à l'article N6.
- **Nfg** (bois Gamats) : la limite de constructibilité est le périmètre du STECAL.
- **Ncf** (Pignerie) : conforme à l'article N6.
- **Net** (centre équestre Tertre): conforme à l'article N6.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : conforme à l'article N6.
- **Neh** (hippodrome) : conforme à l'article N6.
- **Ncb** (croix- Bataille) : conforme à l'article N6. Tout nouvel accès est interdit sur la route d'Angers. Dans le cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots constructibles, les accès aux lots seront regroupés au moins par 2 (2X2) afin de limiter leur nombre et le découpage des haies existantes sur ces voies.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone y compris dans les STECAL.**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

- La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.
- Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les constructions existantes implantées en limite séparative ou avec un retrait inférieur à 5 mètres pourront faire l'objet de surélévation dans la limite des hauteurs fixées à l'article N 10.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

■ **Dans toute la zone hors STECAL :**

Non réglementé.

■ **En STECAL :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

■ **Pour le Stecal Ncb,** l'emprise au sol est limitée à 15%.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP et hors STECAL :**

La hauteur totale ne doit pas excéder 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **Dans les STECAL, les hauteurs autorisées sont les suivantes :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : 12 mètres au faîtage.
- **Nfg** (bois Gamats) : 10 mètres au faîtage.
- **Ncf** (Pignerie) : 10 mètres au faîtage.
- **Net** (centre équestre Tertre) : 12 mètres au faîtage.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : 10 mètres au faîtage.
- **Neh** (hippodrome) : hauteur non réglementée.
- **Ncb** (Croix Bataille) : 10 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **En secteur AVAP :**

L'aspect extérieur des constructions doit se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures :**

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, pour les lucarnes, aucun modèle de référence n'est imposé mais les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.

Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).

La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.

- **Matériaux et couleurs :**

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

l'ardoise, le zinc, l'inox pré-patiné ou le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaire, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique .

- **Façades :**

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique est autorisée dans des proportions mineures.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Gestion des eaux pluviales**

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Clôtures** :
  - Les clôtures sur rue : leur hauteur maximale est fixée à 2,00 m. Elles sont constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) et/ou d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
  - Les murs pleins sont interdits sur rue sauf réhabilitation ou prolongement de mur existant.
  - Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type plaques/poteaux béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu environnant peuvent être autorisés dans la zone.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'aspect extérieur et les clôtures devront se conformer aux dispositions de l'AVAP

approuvée.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- **Dans toute la zone :**

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementé
Logement locatif financé par l'État	0.5 place/logement – voir article L.123-1-13 du cu
Ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	
2. Hôtelier	Non réglementé
5. Exploitations agricoles ou forestières	Non réglementé
6. Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif	Non réglementé

NB: Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat :

- avec ou sans création de logement supplémentaire en cas de logement social ;
- sans création de logement supplémentaire dans les autres cas.

- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la surface de plancher au moins.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ En secteur AVAP :

Les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ Dans toute la zone hors AVAP :

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, développés en pleine terre, doivent représenter au moins :
  - 90% de la surface totale du terrain en N, 85 % en Ncb et 70% sur les autres stecal
  - Ces espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
    - Cette composition doit privilégier :
    - la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
    - la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sont traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destinés à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

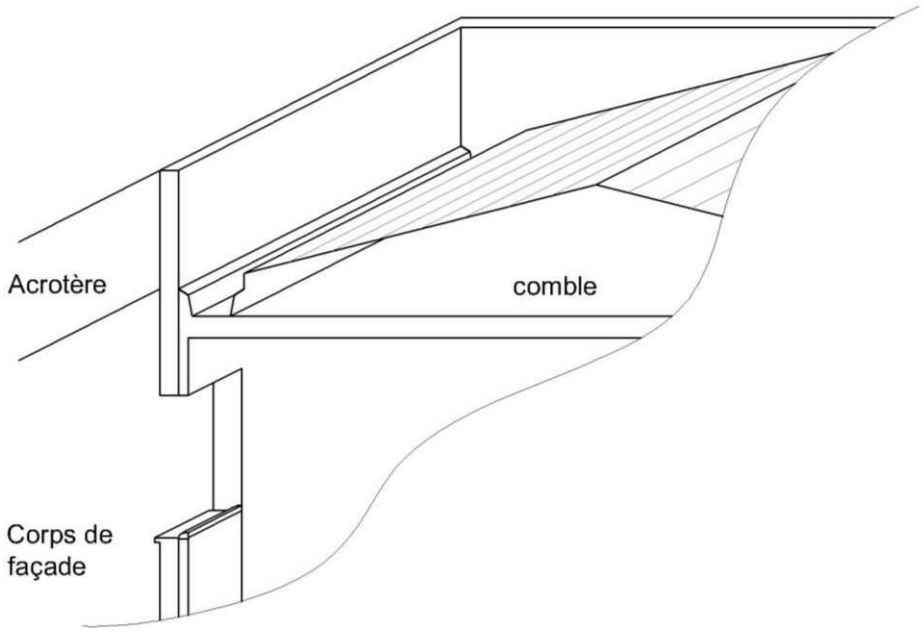
Non réglementé.

TITRE 6

ANNEXES DOCUMENTAIRES

ACROTERE

Nom qui désigne l'ouvrage (quelle que soit sa nature, son matériau et sa composition), prolongeant et terminant dans sa partie supérieure la façade d'une construction.



AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est égale ou supérieure à 100 m^2 et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc…).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire ou du propriétaire de la voie.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

ARTISANAT

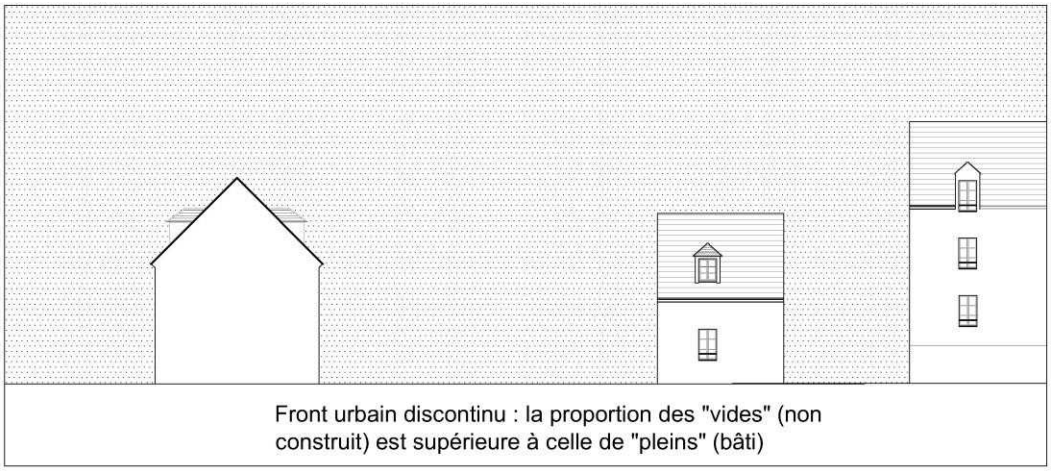
Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.

Elles sont définies notamment par le fait que :

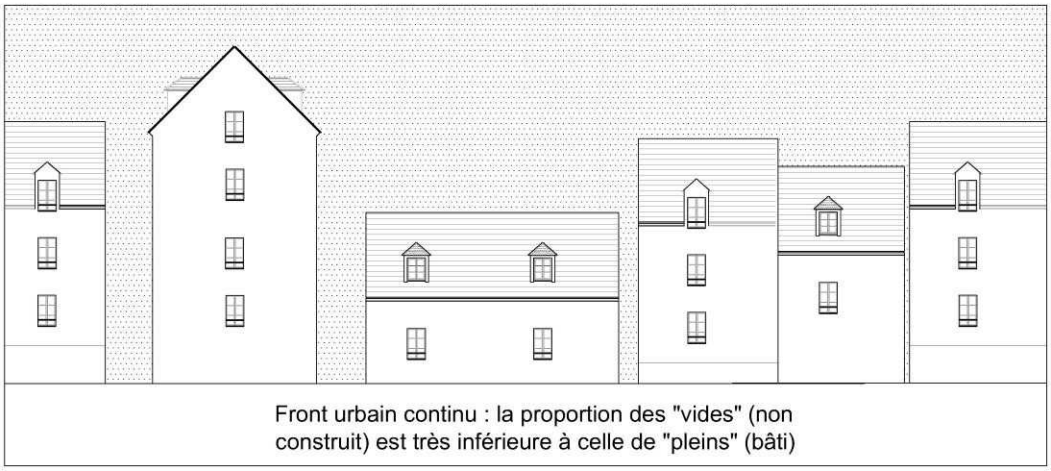
1. L'activité exercée assure une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services, et leur commercialisation.

2. L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 10. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

BATI CONTINU / DISCONTINU (SECTEUR DE..)



Front urbain discontinu : la proportion des "vides" (non construit) est supérieure à celle de "pleins" (bâti)



Front urbain continu : la proportion des "vides" (non construit) est très inférieure à celle de "pleins" (bâti)

CINASPIC

« Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

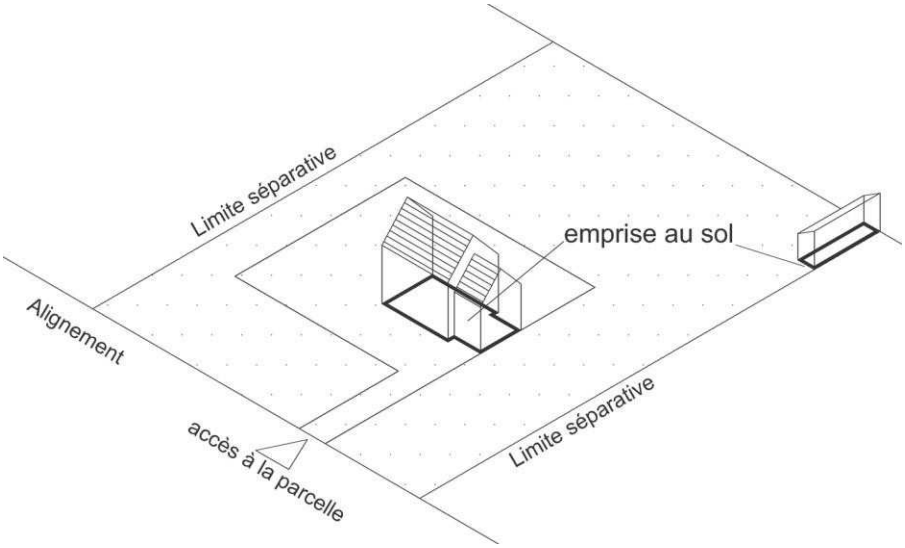
En application de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme (ordonnance N°2015-1174 du 23 septembre 2015), le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Est considérée comme construction existante, toute construction implantée légalement sur le territoire de la commune, et/ou ayant fait l'objet d'une autorisation délivrée par la collectivité, avant la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

EMPRISE AU SOL

C’est la surface de terrain que couvrent les constructions présentes sur l’unité foncière. Elle se calcule en divisant la surface au sol des constructions par la surface du terrain.



ENSEMBLE DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

ESPACE BOISE CLASSE (ART. L.130.1 DU CODE DE L’URBANISME)

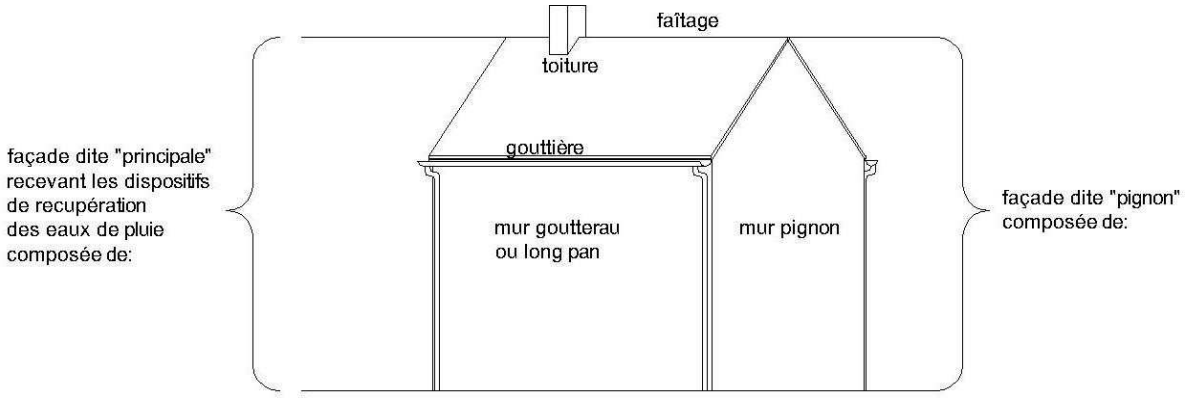
Le Plan Local d’Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.(…)

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est égale ou supérieure à 100 m2 et si sa hauteur excède 2 mètres.

FAÇADE ET PIGNON

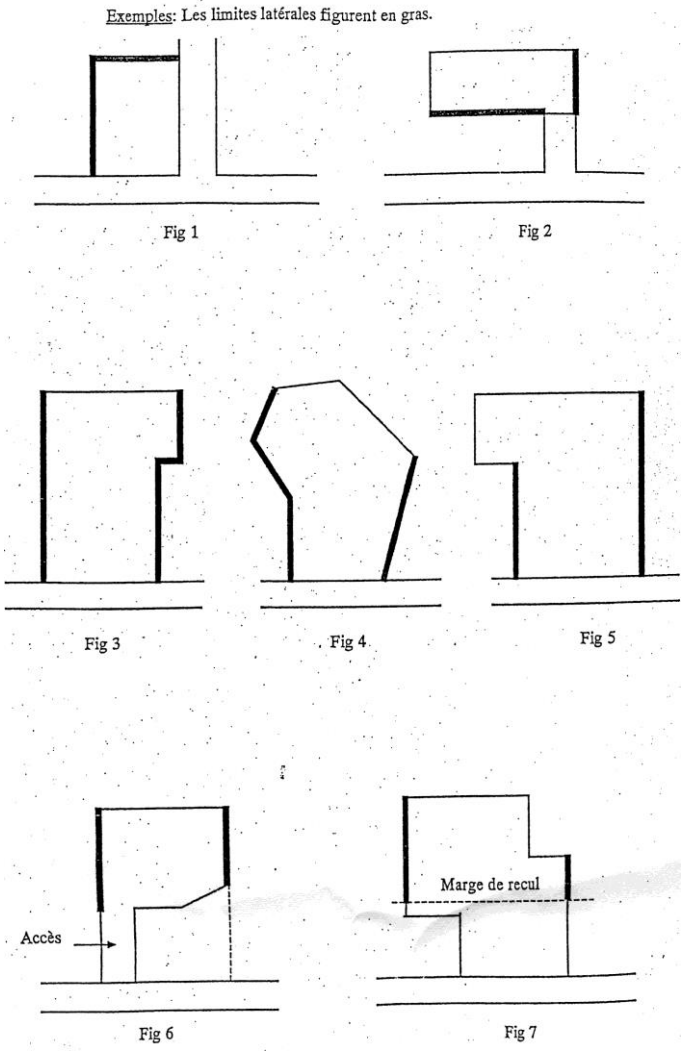
Un bâtiment est constitué par un ensemble de façades. Au titre du présent règlement, le terme de Pignon désigne une façade non surmontée par une pente de toit et non équipée de gouttière.



HEBERGEMENT DE LOISIR

Par hébergement de loisir, on comprend, au sens du présent règlement, les gîtes ruraux, chambres d'hôtes, relais équestres et les installations nécessaires à leur fonctionnement.

LIMITES SEPARATIVES



Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

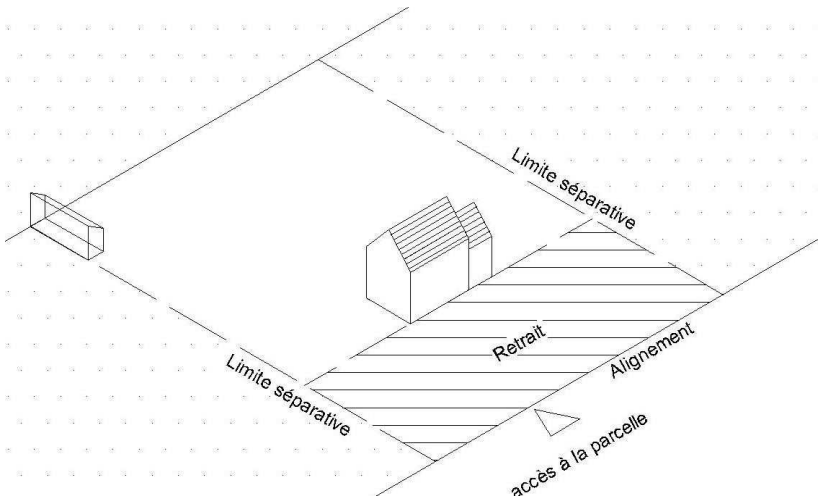
On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de parcelle, des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

Les autres limites sont considérées comme limites de fond de parcelle.

MARGE DE RECUL OU RETRAIT (SUR ALIGNEMENT)



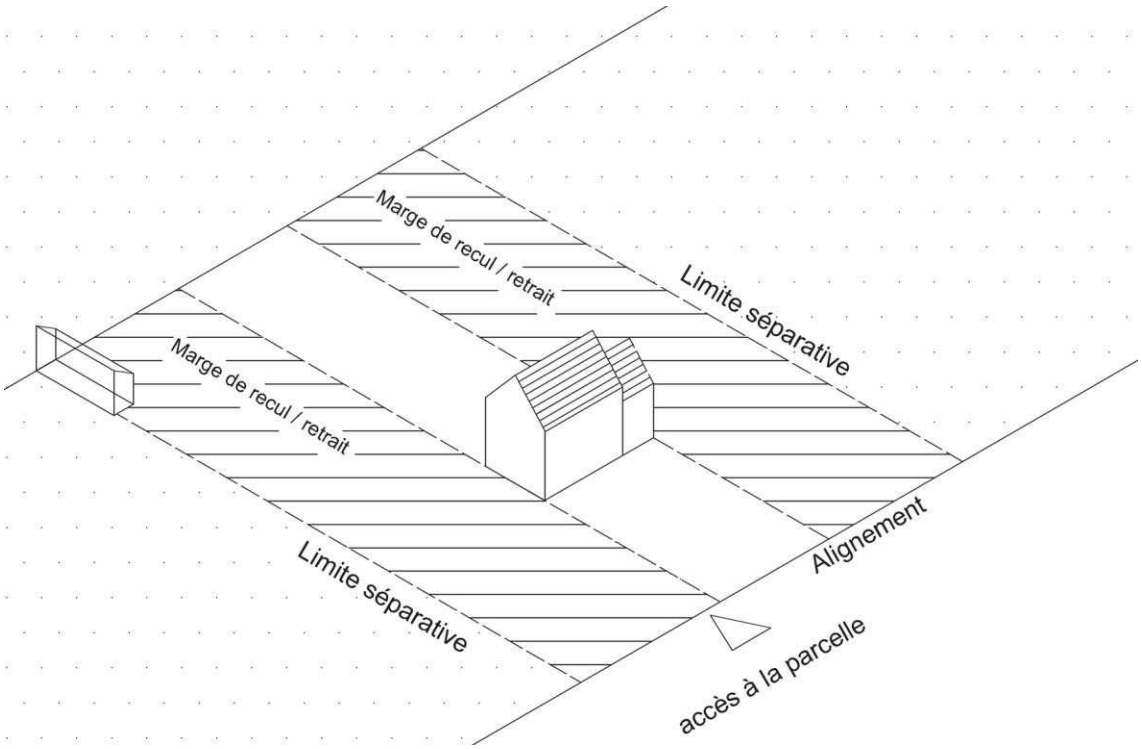
La marge de recul (ou retrait) est la distance séparant toute construction de l'alignement.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis à vis à la limite de l'alignement.

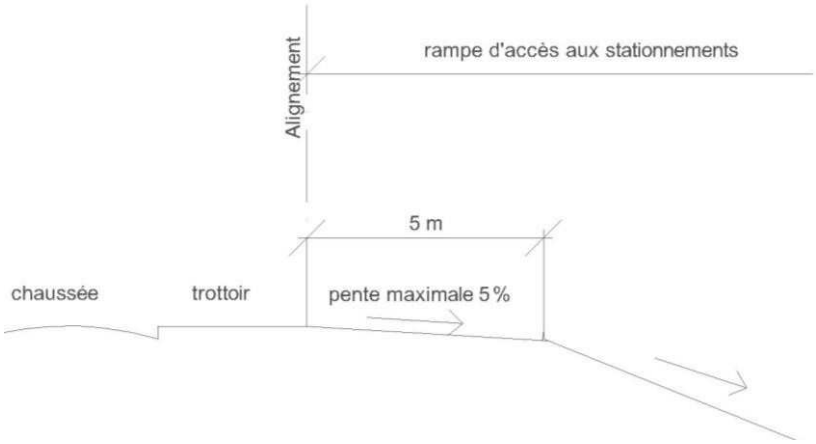
MARGE DE RECUL OU RETRAIT (SUR LIMITE SEPARATIVE)

La marge de recul ou retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis-à-vis à la limite séparative considérée.



PLACE DE STATIONNEMENT



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

PLANTATIONS

Les espèces d'arbres recommandées sont les suivantes :

Alisier terminal
Aulne glutineux ou vergne
Bouleau commun
Châtaignier
Chêne pédoncule
Chêne rouvre ou sessile
Érable champêtre
Érable sycomore
Frêne commun
Grisard
Hêtre
Marronnier
Merisier
Noyer commun
Noyer noir
Noyer hybride
Orme commun
Orme résista
Osier de vannier
Peuplier de culture
Pin de l'Évêque
Poirier sauvage
Saule blanc
Sorbier des oiseleurs
Tilleul à petites feuilles
Tremble

Les haies peuvent être composées d'au moins trois des espèces suivantes :

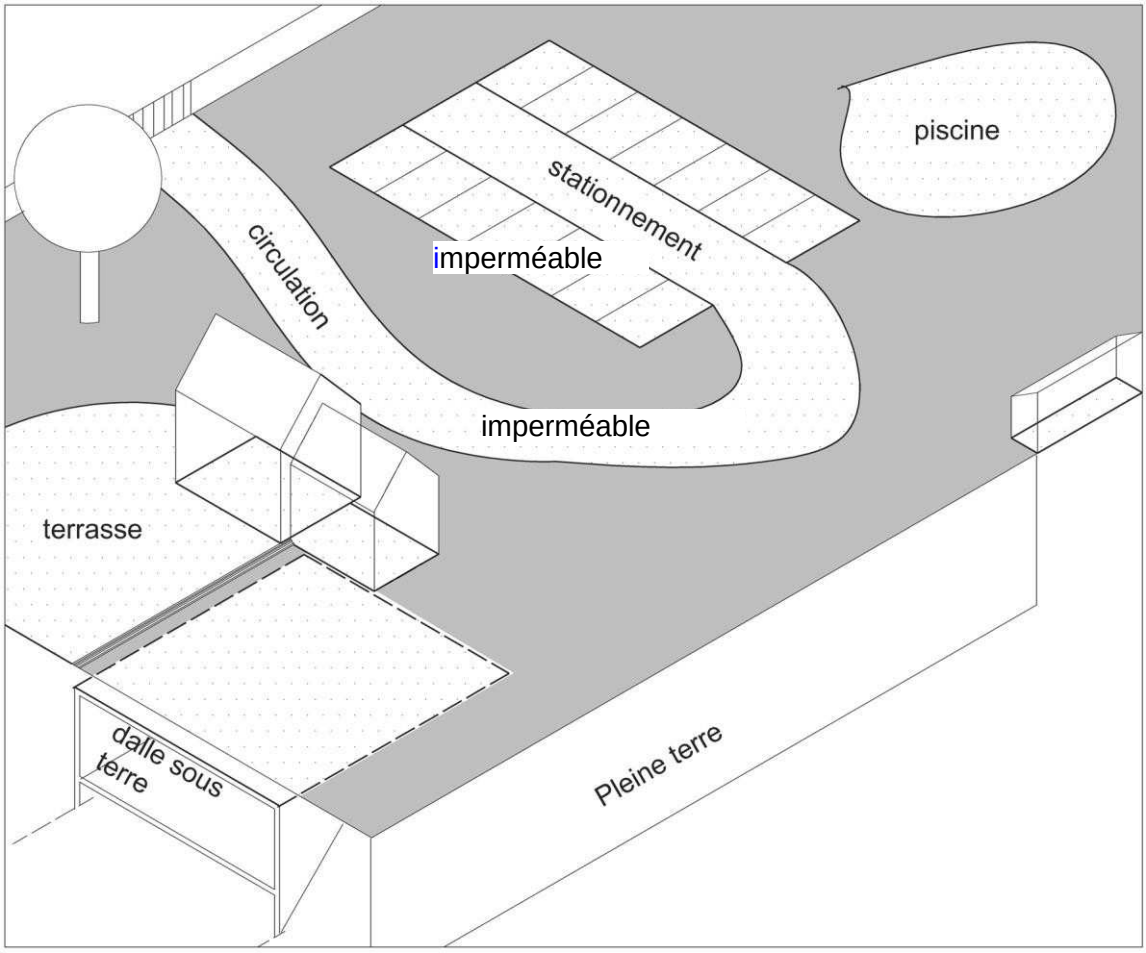
Caduques :
Aubépine
Charme commun
Cerisier, Sainte-Lucie
Cognassier commun et du Japon
Cornouiller sanguin
Érable champêtre
Frêne
Fusain d'Europe
Hêtre
Noisetier commun
Prunellier, épine noire
Prunier, mirobolant
Viorne lantan
Viorne obier

Persistants :
Buis
Berberis verts, Juliana, stenophylla
Darwinii
Cotoneaster franchetti
Eleagnus ebbingeu
Houx du Portugal
Laurier
Mahonia
Hedera hélix
Sambuscus Nigra

PLEINE –TERRE

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations…) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.



Les espaces en gris sont en pleine terre, garantissant l'infiltration des eaux.

STECAL Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, la loi ALUR permet de délimiter à titre exceptionnel et après avis de la CDPENAF, des STECAL.

Il y a lieu de se reporter à l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme: le règlement peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés /

a) des constructions;

b) des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage;

c) des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de 3 mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

a) le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)

b) les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

.

SURFACE (D'UN TERRAIN)

La surface prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.

Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies ;

- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe.

SURFACE DE PLANCHER (SDP)

Article R112-2 du code de l'urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir de l'intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN

Il convient de distinguer :

La parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Le terrain ou unité foncière

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou issues de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

ZONE NON AEDIFICANDI

Il s'agit d'une zone ne pouvant recevoir un édifice (par exemple en bordure de rue, avenue…) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)

II s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

De construction à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service

D'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de Z.A.C, apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

Des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet;

Un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone,

Des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

ANNEXE ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME

« **Art. *R. 111-1.** - Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

« Toutefois :

« **a)** Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

« **b)** Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur du patrimoine créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code. »

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

« **Art. *R. 111-2.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

« **Art. *R. 111-4.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

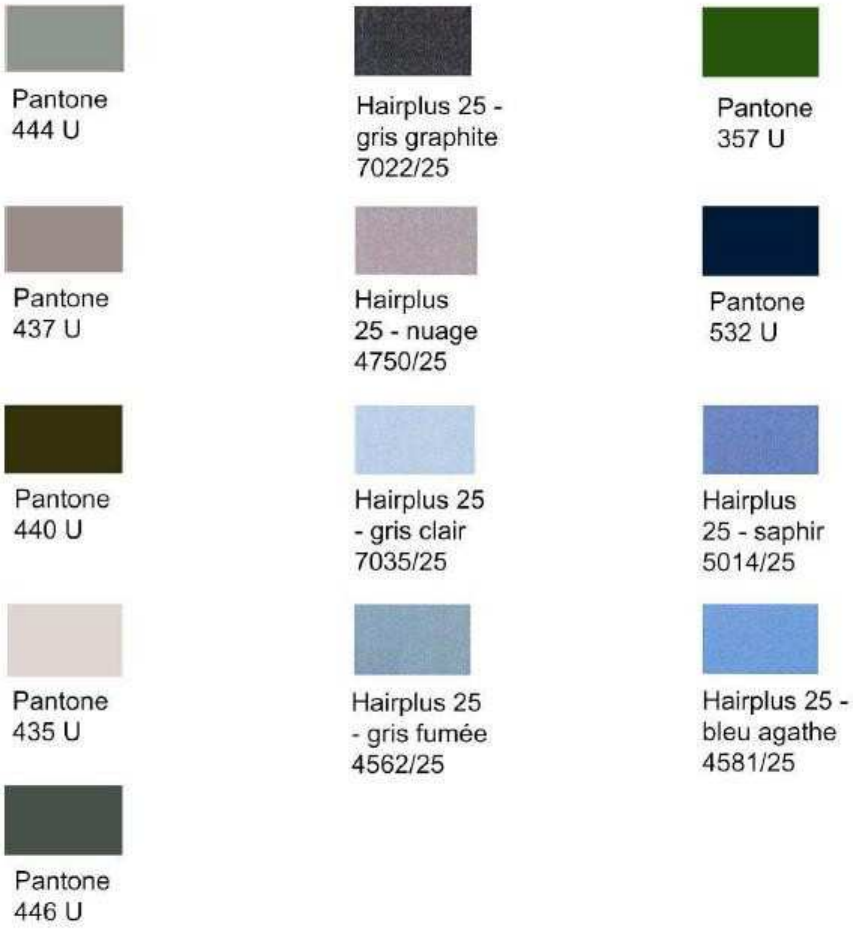
« **Art. *R. 111-15.** - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Aspect des constructions

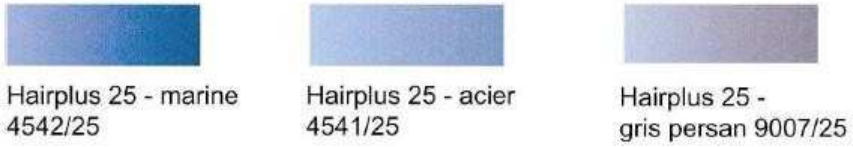
« **Art. *R. 111-21.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE 1 - Zone UEm et 1 AUe – LES MONTRONS/ LA BEUCHERIE

Présentation des couleurs pour les futurs bâtiments



Hairplus 25 - METALLISES



ANNEXE 2 - Zone UEm et 1AUe – LES MONTRONS/ LA BEUCHERIE

PALETTE VEGETALE

Liste des plantes proposées :

Les arbres	Les arbustes
- Quercus robur (Chêne pédonculé) - Quercus pallustris (Chêne des marais) - Fraxinus excelsior (Frêne) - Carpinus betulus " Fastigiata" (Charme fastigié) - Fagus sylvatica (Hêtre) - Alnus glutinosa (Aulne commun) - Corylus colurna (Noisetier de Byzance) - Salix caprea (Saule Marsault) - Salix alba (Saule blanc)	- Carpinus betulus (Charme commun) - Ligustrum vulgare 'Lodens' (Troëne) - Amelanchier canadensis (Amelanchier) - Cornus sanguinea (Cornouiller) - Corylus avellana (noisetier commun) - Rosa rugosa (Rosier rugueux) - Acer campestris (Erable champêtre) - Philadelphus White Rock (Seringat) - Salix rosmarinifolia (Saule)
Les vivaces et graminées	
- Erica x Darleyensis (Bruyère hybride) - Carex elata 'Auréa' (Carex) - Spartina pectinata 'Aurcomarginata' - Molinia arundinacea (Molinie) - Panicum virgatum (Panic)	

TITRE 7

ANNEXES PRESCRIPTIVE: PATRIMOINE PROTEGE

INTRODUCTION

La Ville de Laval est couverte par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Un recensement très précis du patrimoine a été effectué lors de la révision de la ZPPAUP en AVAP et à cette occasion le périmètre a été revu et légèrement resserré.

Dans les secteurs hors AVAP, du patrimoine bâti mais aussi paysager de valeur est présent et doit être protégé sans compromettre l'usage du lieu s'il est un lieu d'habitation ou la valeur écologique s'il s'agit du patrimoine paysager.

l'inventaire du présent document propose donc des fiches descriptives du patrimoine visé et décline une prescription à visée de préservation des éléments majeurs de ses caractéristiques architecturales, éléments de décor comme témoignage singulier d'un patrimoine valorisant pour la Ville.

Etant donné que la Ville est couverte par une AVAP, c'est la protection du patrimoine bâti qui est ici retenue.

Article L 151-19 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

LES FICHES DE REPERAGE ET LES PRESCRIPTIONS POUR PROTEGER LE PATRIMOINE BATI

Liste des fiches du patrimoine bâti :

- la Chapelle Croix-Couverte, Zone des Touches p 6
- le garage Renault-216 Rue de Bretagne p 7
- Maison de Tisserands, avenue de Chanzy p 8
- Manoir de la Chainais p 9
- Manoir de la Saucinière p 10
- Manoir des Alignés p 11
- Manoir des Pommeraies p 12
- Manoir du Pressoir salé p 13
- Manoir de Vaufleuryet ferme p 14
- 7-9 rue Jeanne d'Arc p 15
- 3 Rue Jeanne d'Arc p 16
- 22-24 Rue Jeanne d'Arc p 17
- 16-20 rue des Jardins et 41 rue des Chalets p 18

CARTE DE LOCALISATION DU PATRIMOINE RECENSE



Fiche 1 : chapelle Boulevard Léon Bollée

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	Boulevard Léon Bollée	**Chapelle de la Croix-Couverte**	**AP 126**

Historique:
Ancien oratoire devenu chapelle et qui d'après sa première appellation s'est peut-être substitué à une croix couverte d'un auvent. D'origine ancienne, ce petit sanctuaire champêtre et privé à été remanié ou reconstruit en 1788 comme l'indique la date gravée sur la clé de l'arc d'encadrement de la porte. Jusqu'à la fin des années 1950, la procession des rogations s'y rendait. Restauré dans les années 1980, il a été donné à la Ville de Laval en 2007.

Descriptif:
Petit édifice en moellon de calcaire enduit accessible par un emmarchement en pierre de schiste. Le mur pignon à deux contreforts est couronné d'un campanile de plan carré. Le dessus de la porte d'entrée est gravée d'un croissant de lune sommé d'une croix pattée. A l'intérieur, le vaisseau unique est couvert d'une fausse voûte en berceau cachant ce qui paraît être une charpente "à fermes portiques", type fréquemment mis-en-œuvre au 18e siècle. La chapelle renferme un ensemble intéressant de sculptures du 17e et 18e siècle.

Prescription :
Conservation complète de l'édifice sans adjonction possible.

Restauration des enduits, parements, couverture et boiseries dans le respect du style et des matériaux actuels de l'édifice.

Photo



Repérage cadastral



fiche 2 : garage Renault

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	216 Rue de Bretagne	**Garage Hintzy Renault**	**DE 125**

Historique:
Les constructions de garages vont se multiplier des années 30 aux années 50 à Laval pour faire face aux nouveaux besoins (ravitaillement et entretiens), générés par la multiplication des automobiles.
Cependant, pour l'essentiel, ces équipements centrés sur un simple hangar à habiller en façade ne génèrent que rarement des architectures monumentales originales.
Pour l'essentiel, le traitement se fait par façade rideau avec fronton en espalier et corniche art déco.

Par rupture avec ce modèle type, le garage du 216 rue de Bretagne, marque la volonté de s'inscrire dans une nouvelle vogue affirmant plus clairement la façade sur rue et donnant de plus une vraie place aux fonctions administratives à l'étage qui est en porte-à-faux sur colonnes comme les œuvres les plus contemporaines de Le Corbusier.

Descriptif:

Bâtiment à étage en porte-à-faux à pans coupés, portant sur deux colonnes bétons.

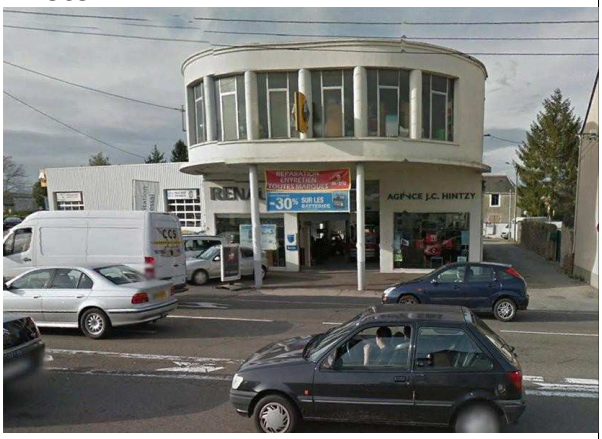
L'accès se fait par un porche sous l'étage administratif entre les colonnes.

Le décor des rares modénatures demeure art déco.

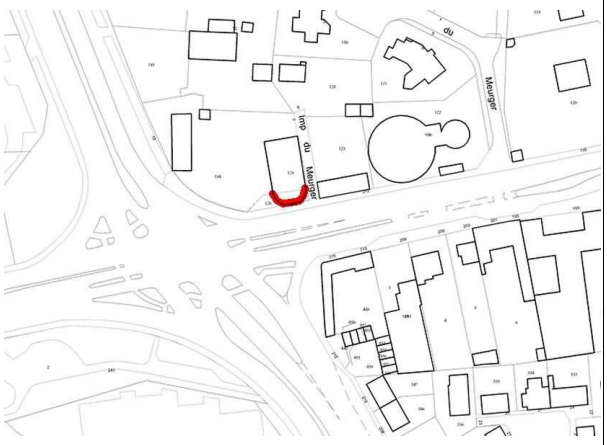
Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment de façade sur rue identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions ni modifications ou isolation extérieure. Maintien des percements à l'étage sans modification.

Photo



Repérage cadastral



Fiche 3 : maison de tisserand

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	10 avenue de Chanzy	**Maison de tisserand**	**AS 384**

Historique:

Les barres et maisons individuelles textiles apparaissent à Laval dans le premier tiers du 17ème siècle en périphérie du bourg .
Celles-ci permettent de loger et surtout de contrôler le personnel chargé de tisser les toiles de Laval.

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se composent d'une cave, de l'ouvroir qui accueille l'artisan tisseur et son métier pour un travail long, effectué dans l'humidité afin de préserver la fibre de lin.

A l'étage, desservie par un escalier, se situe la pièce chaude de vie qui accueille la totalité de la famille de l'artisan.

Les percements sont peu nombreux (fenêtre parfois unique, porte d'accès à l'étage et à la cave) et le décor est très sobre.

Prescriptions :

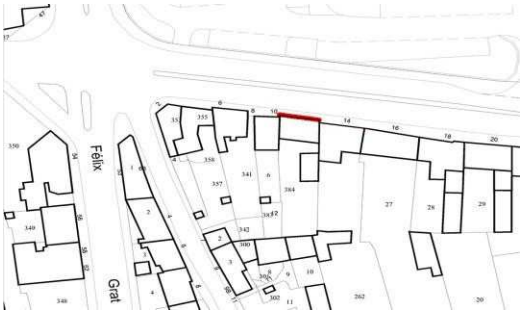
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat sans adjonction de dispositif extérieur d'isolation

Extensions et modifications possibles sur cour ou jardin

Photo



Repérage cadastral



Fiche 4 : Manoir de la Chainais

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	La Chainais	**Manoir de la Chainais**	**BN 322**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir de la Chainais, construit au 16ème siècle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique.

Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral



Fiche 5 : Manoir de la Saucinière

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	55 rue du boulevard du 8 mai 1945	**Manoir de la Saucinière**	**DI 265**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.
Dans ce cadre, le manoir de la Saucinière, construit au XVI ème siécle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis double dans l'alignement, avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique.

Lucarnes à l'étage subsistantes de style renaissance.

Prescriptions : Maintien de l'intégrité du bâtiment identifiée en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16 ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 6 : Manoir des Alignés

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	50 Rue des Alignés	**manoir du grand Aligné**	**DP 54**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI ^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.
Dans ce cadre, le manoir du grand Aligné apparaît prototypique. Construit par la famille Hatry celui-ci est doté d'un premier logis et d'une tour originale car polygonale à la base mais dotée d'un pavillon sur plan carré en encorbellement orné au sommet.
Ce premier ensemble est complété en 1686 par un grand logis œuvre de François Laigneau qui sera entièrement détruit en 1944.

Descriptif: Bâtiment de logis en moellon de calcaire avec encadrement des baies en pierre de taille de granite et calcaire. Grande tourelle avec escalier monumental en vis à plan polygonal et carré au sommet avec ornement sur les culots de l'encorbellement. Partie d'enceinte conservée

Prescriptions : Maintien de l'intégrité du bâtiment d'origine restant façade Est identifié en rouge sur le repérage cadastral. Extension et modifications possibles des toitures et autres façades dans le respect du bâti d'origine. Les adjonctions sur façade ou l'isolation par l'extérieur ne sont pas autorisés. L'extension sur façade Sud est autorisé ainsi que le percement
de portes ou fenêtres sur les façades Nord et Ouest dans l'esprit du bâti 16e. la grange et le hangar ne sont pas concernés par ces mesures de conservation.
photo du bâtiment avant bombardement :





Photo





Repérage cadastral et périmètre protégé

Fiche 7 : Manoir-bâtisse des Pommeraies

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	Rue impasse du dépôt (32- 34)	**Manoir-bâtisse des Pommeraies**	**AN 97**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir des Pommeraies, construit au 16ème siècle apparaît comme le prototype de cette construction de petite taille marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Bâtiment à un étage carré avec toit en pavillon avec tourelle à toiture en croupe ronde

Les murs sont en moellon de pierre et enduit. La couverture est contemporaine en ardoise et des ouvertures ont été modifiées au XX ^{ème} siècle.

Prescriptions :

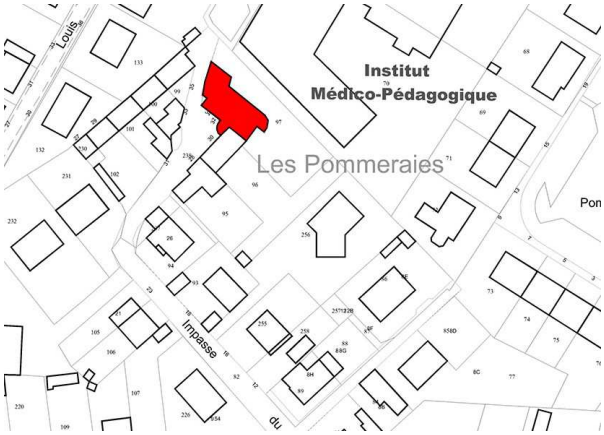
Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 8 : Manoir du Pressoir salé

N°au plan	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
1	**58 rue du pressoir Salé**	**Manoir du pressoir salé**	**AR 207**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir d'un pressoir Salé, construit au XVI^{ème} siècle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis double en alignement, avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit polygonal.

Lucarnes à l'étage subsistantes de style renaissance.

Prescriptions :

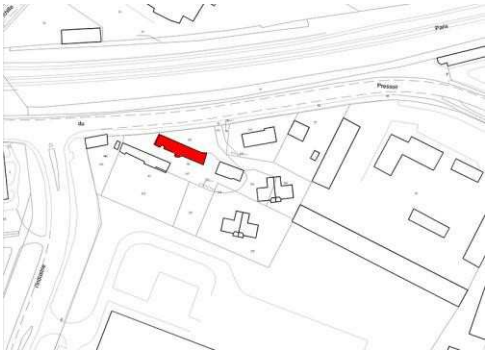
Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 9 : Manoir et ferme de Vaufleury

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	61 chemin de Vaufleury	**Manoir et ferme de Vaufleury**	**AM 424**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales:les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui par sa prestance rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir de Vaufleury construit au XVI ème siècle apparaît comme le prototype de cette constructions marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis en moellon de calcaire et granite enduit complété par un logis 19ème rectangulaire en moellon enduit et appareil de tuffeau pour les encadrements et pour les ornements de corniche. Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique. Restauration récente de l'ensemble dans les règles de l'art

Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16e siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 10 : , 7-9 rue Jeanne d'arc

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	7-9 Rue Jeanne d'Arc	**Maisons années 1910-1930**	**AL 194-197**

Historique:

A partir du milieu du XIXeme siècle, le développement de la ville et l'apparition d'une classe moyenne et supérieure urbaine conduit à la mise en place de nouvelles typologies d'habitations. Admirateurs d'un passé idéalisé comme de matériaux modernes (la brique), ces nouvelles élites favorisent l'émergence de constructions réalisées à partir de deux styles dominants.
Le premier privilégie la référence au passé (médiéval ou Louis XIII) ou la brique joue un rôle majeur tout en maintenant un décor sculpté en encadrement.
Le second, privilégie la sobriété et utilise la brique en entourage de baies notamment que ce soit dans un style classique ou de plus en plus proche de l'art nouveau

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se caractérisent par un volume bâti rectangulaire . Le tout est surmonté soit d'une toiture simple à deux pans. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant et jambages en brique dans un esprit proche de l'art déco.

Plus spécifiquement encore, la création de deux maisons jumelles renforce encore l'originalité de cet ensemble conçu de manière complémentaire et symétrique.

Prescriptions :

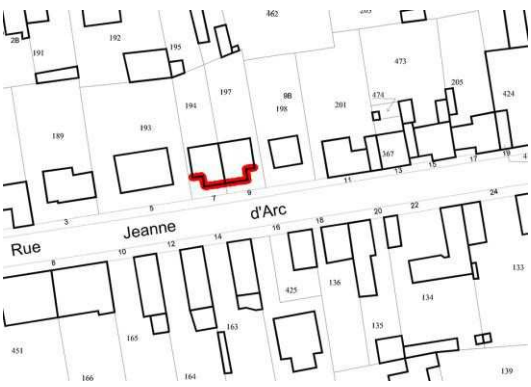
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décors en façades sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux) et de la clôture (piliers de briques notamment)

Extensions et modifications possibles en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 11 : maisons années 1910-1930- 3 rue Jeanne d'Arc

-	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	3 Rue Jeanne d'Arc	**Maisons années 1910-1930**	**AL 189**

Historique:

En lien avec le développement de l'industrie textile, se développe sur les hauteurs des Pommeraies, un habitat populaire de qualité souvent patronné par l'élite dominant l'industrie textile. Ces constructions et leur jardin permettent d'accueillir et stabiliser une main-d'œuvre rare qui est tentée sinon de quitter la ville. Le jardin permet de procurer une alimentation complémentaire et d'éviter la tentation des réunions dans les débits de boissons. Cet habitat se regroupe sur les pentes en surplomb des usines de Bootz.

Descriptif:

De caractère simple, cette maison se caractérise par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble avec lucarne. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant et des jambages en brique.

Prescriptions :

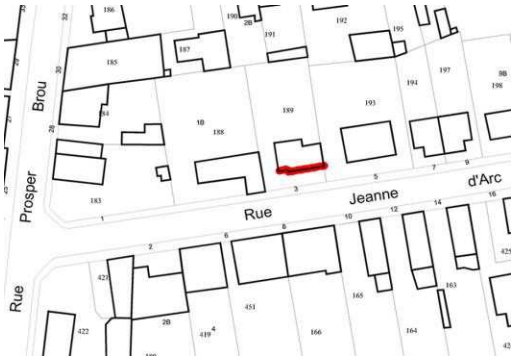
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques) ainsi que la clôture métallique et les piliers.

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 12: 22-24 Rue Jeanne d'Arc maison de maîtres 1860-1910,

-	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	22-24 Rue Jeanne d'Arc	**maison de maîtres 1860-1910,**	**133-134**

Historique:

A partir du milieu du XIXème siècle, le développement de la ville et l'apparition d'une classe moyenne et supérieure urbaine conduit à la mise en place de nouvelles typologies d'habitations. Admirateurs d'un passé idéalisé comme de matériaux modernes (la brique), ces nouvelles élites favorisent l'émergence de constructions réalisées à partir de deux styles dominants.
Le premier privilégie la référence au passé (médiéval ou Louis XIII) ou la brique joue un rôle majeur tout en maintenant un décor sculpté en encadrement.
Le second, privilégie la sobriété et utilise la brique en entourage de baies notamment que ce soit dans un style classique ou de plus en plus proche de l'art nouveau

Descriptif:

Ces maisons destinées à des personnes plus fortunées que la moyenne dans le quartier se caractérisent par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble. La façade est articulée autour d'une travée centrale surmontée d'un fronton .Celle-ci est marquée par un appareillage de brique et une ligne de faîtage en terre cuite de qualité.
Les façades affichent un décor simple mais soigné : lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau et jambages en brique et tuffeau.

Prescriptions :

Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques).

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 13: rue des Jardins et rue des Chalets

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	20, 18, 16, Rue des jardins 41 rue des Chalets	**Maison années 1910 -1930**	**AL 58,59,60, 231**

Historique:

En lien avec le développement de l'industrie textile, se développe sur les hauteurs des Pommeraies, un habitat populaire de qualité souvent patronné par l'élite dominant l'industrie textile. Ces constructions et leur jardin permettent d'accueillir et stabiliser une main-d'œuvre rare qui est tentée sinon de quitter la ville. Le jardin permet de procurer une alimentation complémentaire et d'éviter la tentation des réunions dans les débits de boissons. Cet habitat se regroupe sur les pentes en surplomb des usines de Bootz.

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se caractérisent par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble et d'une toiture à croupe retroussée. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant se différenciant des jambages en brique.

Prescriptions :

Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques).

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



PLU

Ville de LAVAL

Modification simplifiée n°2

Pièces modifiées - Règlement

PLU APPROUVE LE 23 MAI 2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE 19 JUIN 2017

MISE EN COMPATIBILITE N°1 VIA DECLARATION DE PROJET APPROUVEE LE 18 SEPTEMBRE 2017



LAVAL AGGLOMERATION
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DU CADRE DE VIE - DIRECTION DE L'URBANISME
HOTEL COMMUNAUTAIRE – 1, PLACE DU GENERAL FERRIE – CS 60809 – 53008 LAVAL CEDEX

ARCHITECTURE ACTION
31 rue de Terre Neuve 75020 Paris
tél : 01 40 24 13 81
www.architectureaction.com

INDDIGO
4 avenue Millet 44000 NANTES
tél : 02 40 48 99 99
www.inddigo.com

FUTURBAIN
5 rue de Savoie 75006 PARIS
tél : 06 88 72 95 94
www.futurbain.com

SCE
5, avenue A-L Cauchy 44307 NANTES
tél : 02 40 68 51 55
www.SCE.fr

REPERAGE URBAIN
210 Rue Saint-Maur, 75010 PARIS
tél : 01 77 12 32 99
www.reperageurbain.com

MOSBACH PAYSAGISTES
81 rue des poissonniers 75018 PARIS
tél : 01 53 38 49 99
www.mosbach.fr

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7

Dispositions applicables à la zone UA 8
Dispositions applicables à la zone UB 17
Dispositions applicables à la zone UC 32
Dispositions applicables à la zone UD 45
Dispositions applicables à la zone UE 55

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 71

Dispositions applicables à la zone 1 AU 72
Dispositions applicables à la zone AUe 83

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 96

Dispositions applicables à la zone A..... 97

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE..... 108

Dispositions applicables à la zone N..... 109

TITRE 6 : ANNEXES DOCUMENTAIRES..... 124

TITRE 7: ANNEXES PRESCRIPTIVES 142

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce Règlement est établi conformément à l'article R. 123-21 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 30 mars 2015.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Laval.

ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles du plan local d'urbanisme sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme. Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles, R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 (les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). Le texte de ces articles est rappelé en annexe du règlement.

2) L'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme dispose que lorsque l'établissement d'un projet de PLU est prescrit, ou lorsque sa révision a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas le sursis ne peut excéder 2 ans.

3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

En particulier, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au PLU.

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les législations et réglementations concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ; les règlements sanitaires départemental et communal le cas échéant ainsi que le code de la voirie.

4) La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) n° 2000.1208 du 13 décembre 2000, la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 et la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 ont modifié l'article L.123.1 qui fixe le contenu d'un PLU.

5) La participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics et propres est régie par les articles L.332.6 à L.332.16 et L.332.28 à L.332.30 du Code de l'Urbanisme ; en particulier :

La participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles permettant l'implantation de nouvelles constructions : articles L.332.11, L.332.11.2 et L.332.11.3. du Code de l'Urbanisme.

Le respect des dispositions générées par la loi du 30 mai 1997, complétée par l'Arrêté du 26 mai 1997, relative aux droits de passage sur le domaine public routier et aux servitudes prévues par les articles L.47 et L.48 du Code des Postes et Télécommunications.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMPLACEMENTS RESERVES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle et forestière (N).

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UB...). Certaines zones comprennent des sous-secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a ; r ...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.
- La zone agricole à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre IV.
- La zone naturelle à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre V.

Dans **les emplacements réservés**, sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 du code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le PLU est opposable au tiers il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au PLU figurent à l'annexe "Emplacements Réservés" au présent dossier avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En cas de sinistre la reconstruction, dans la même emprise, d'une surface de plancher équivalente, sera autorisée sur tout terrain, sauf application d'une disposition d'emplacements réservés ou d'alignement, qu'elle respecte ou non, les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de zone, à condition que la demande de permis de construire soit déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine centrale de la commune qui regroupe les quartiers anciens, de part et d'autre de la Mayenne.

La confortation de l'animation de centre ville à vocations multiples (habitats, équipements, commerces, services…) et la valorisation des paysages urbains historiques – sans exclure ponctuellement leur renouvellement contemporain - sont recherchées.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE UA 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif**.
- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est couverte par une AVAP. Les constructions et les aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque de glissement de terrain

Risque de glissement de terrain d'après l'étude réalisée en 1993 sur la falaise de la rue Félix Faure : la zone concernée est classée *non aedificandi* sur le document graphique du règlement.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :**

L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade, sauf pour la partie en attique.

- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :

Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,

Pour préserver un mur ou lorsque le projet prévoit un mur sur rue surmonté ou non d'une grille et que ce mur assure une continuité visuelle en rez-de-chaussée de l'alignement.

A l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe un immeuble à l'alignement ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.

- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement sont exigées :

Pour aménager un jardin privatif sur rue, la construction est interdite sur ces espaces **sur une profondeur minimale de 4 mètres**. Les parcelles identifiées sont repérées dans le document graphique de l'AVAP.

En cas de retrait, un mur de clôture maçonné implanté à l'alignement pourra être imposé.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives avec une accroche minimale de 5 mètres.
- Dans tous les cas, l'implantation en limite de fond de parcelle est autorisée.
- Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative (limites latérales et limites de fond de parcelle), la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Nonobstant, les dispositions ci-dessus, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la (les) limite(s) séparative(s).
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	Non réglementé
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	Non réglementé
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux, et ceux recevant du public, un local pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible,

un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

- logements : 2.5% de la Surface De Plancher et minimum 10 m²
- autres : 2% de la Surface De Plancher

■ En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

■ Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UA 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

C’est la zone urbaine péri centrale qui prolonge les quartiers anciens.

L’amélioration de ses qualités urbaines (mixité, paysages bâtis renouvelés…) est recherchée par une meilleure utilisation des disponibilités foncières existantes.

Un secteur UBf désigne le Quartier Ferrié. Le quartier Ferrié fait, pour partie, l’objet d’une ZAC.

Un secteur UBg désigne le quartier de la Gare. Le quartier de la gare fait l’objet d’une ZAC.

Dans le secteur UB est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint Louis.

Zone de sécurité "S" d'effets irréversibles matérialisée par un cercle (périmètre de 254 mètres autour de la canalisation incriminée).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel et exclusif d'entrepôt.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

■ **De plus, dans la zone UB, hors secteurs UBf et UBg**

- L'implantation des constructions à usage agricole.

■ **De plus, dans le secteur UBg**

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.

■ **De plus, dans la zone de sécurité "S" :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UB2.

ARTICLE UB 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

■ **Dans toute la zone :**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).**

- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **De plus, dans la zone UB, hors secteurs UBf et UBg**

- L'extension des constructions à usage agricole liées et nécessaires aux activités agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLU.

■ **De plus, dans le secteur UBf**

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole, à condition que ces activités soient compatibles avec l'usage et la vocation du secteur UBf.

■ **En secteur "S" (Zone de sécurité) :**

Dans la zone de sécurité "S" (périmètre de 254 m) ne sont admis que les **aménagements et extensions des constructions existantes.**

PROTECTIONS – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risques d'affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risques technologiques

Dans le secteur UB (Plan 1Z et 2Z) est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint-Louis. La Zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

Les débits de fuite seront limités à 3l/s/ha pour une pluie trentennale **en secteur " UBf"** et à 3l/s/ha pour une pluie décennale **en secteur "UBg".**

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernés par la demande d'autorisation d'urbanisme, et non pour la seule superficie imperméabilisée.

Dans le cas d'une mise en œuvre partielle de techniques alternatives par infiltration ou recyclage visant la limitation des rejets, les surfaces imperméabilisées ainsi prises en charge ne seront pas déduites de la superficie totale du projet, pour le calcul du débit rejeté au réseau public.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ **Dans toute la zone, hors secteurs UBf et UBg et hors AVAP :**

- Sauf en présence d'une marge de reculement portée au document graphique du règlement, la majeure partie de la façade doit être implantée à l'alignement : les décrochés peuvent être autorisés sous réserve de participer à la bonne intégration architecturale du projet dans son environnement.
- Une implantation en retrait de l'alignement est admise dans les cas suivants :
  - lorsque la construction assure une implantation cohérente avec les constructions voisines existantes.
  - en cas d'extension d'une construction existante déjà en retrait.
  - à l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou en retrait ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.
  - le long du domaine public ferroviaire.
  - pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

■ **En secteur UBf et UBg :**

- les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'1m minimum par rapport à l'alignement.
- Cependant, les annexes à l'habitation devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

■ **Cas particulier de la RD900**

- Dans tous les cas, le long de la RD 900, les constructions doivent être implantées en dehors de la marge de recul « Loi Barnier » portée au document graphique du règlement. Pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne » la marge de recul issue du dossier de dérogation Loi Barnier est portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900. Les constructions devront donc observer un recul de 20 m minimum par rapport à l'axe de la RD 900. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations et aménagements liés à la voirie (bassin, voie) et aux réseaux.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite en saillie du domaine public au rez-de-chaussée.

■ **En secteur AVAP : voir règlement de l'AVAP**

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone, hors secteurs UBf et UBg :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **Dans les secteurs UBf et UBg :**

- Les constructions, y compris les annexes à l'habitation, peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 1 mètre.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

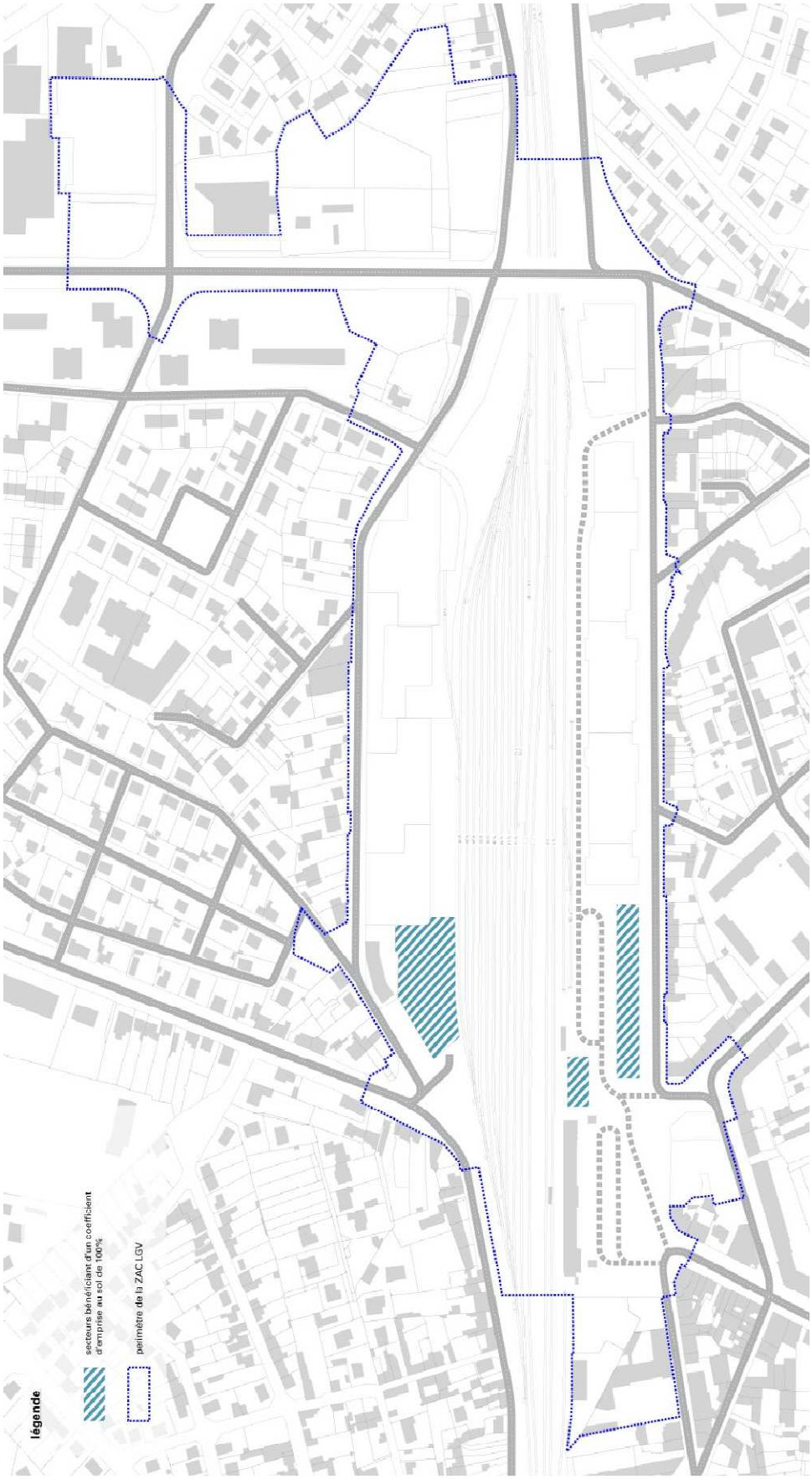
■ **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65 % de la surface du terrain.

- **Dans le secteur « UBf »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 85% de la surface du terrain. Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC.
- **Dans le secteur « UBg »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75 % de la surface du terrain. Cependant, l'emprise au sol n'est pas règlementée dans les cas suivants :

  - dans les îlots repérés au plan des emprises au sol (voir plus loin)

  - pour les CINASPIC.

Plan des emprises au sol



ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.
- **Dans toute la zone hors secteurs « UBf » et « UBg** », cette hauteur maximale peut être minorée jusqu'à 13 mètres maximum pour être rendue cohérente avec la hauteur desconstructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.
- **Dans le secteur « UBg »,** les hauteurs maximales à l'intérieur des îlots sont fixées par le plan des hauteurs ci-dessous, complété par des schémas précisant la gestion des épannelages sur certaines portions désignées au plan des hauteurs. Hors îlots repérés dans le plan des hauteurs, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.

Plan des hauteurs

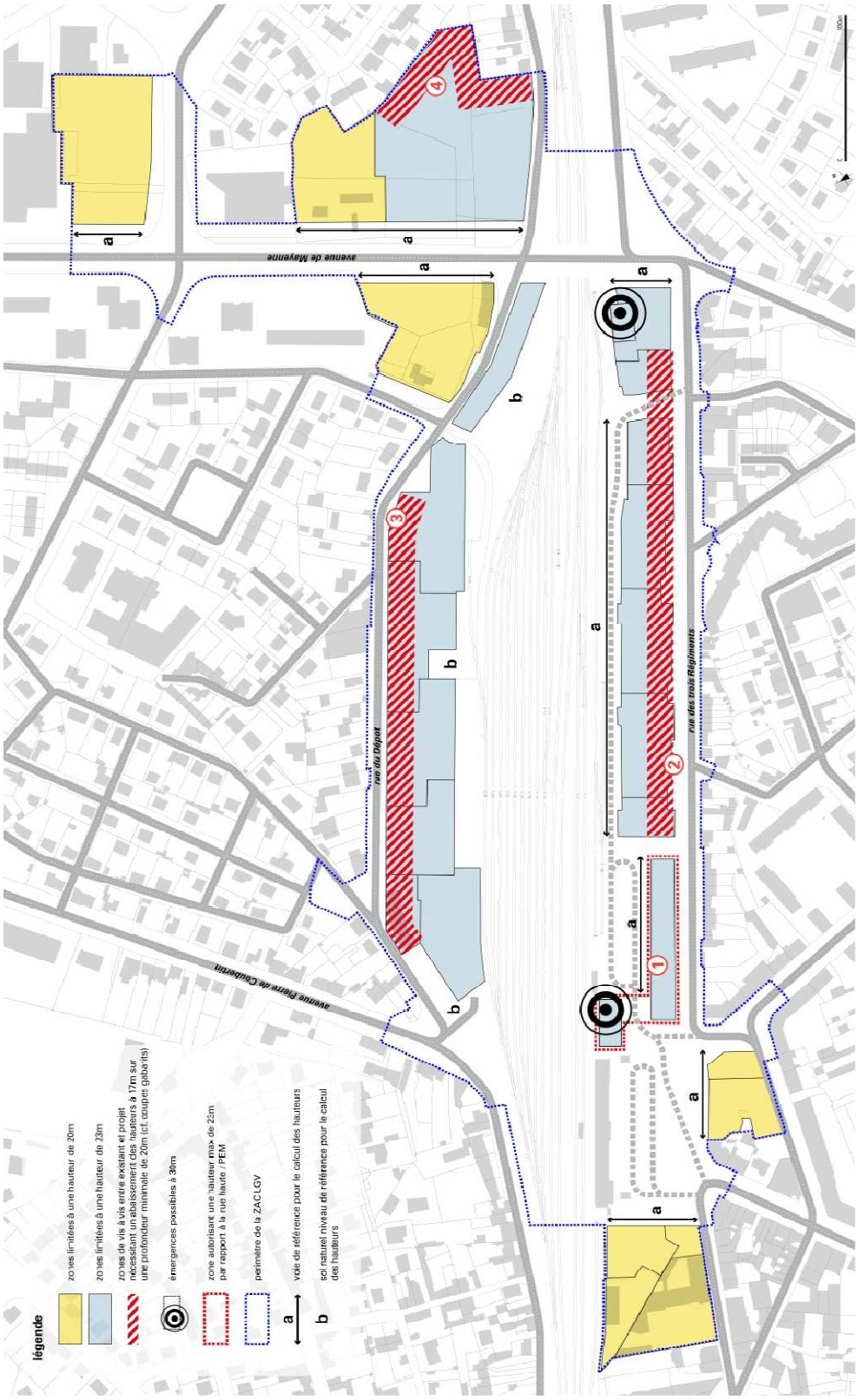
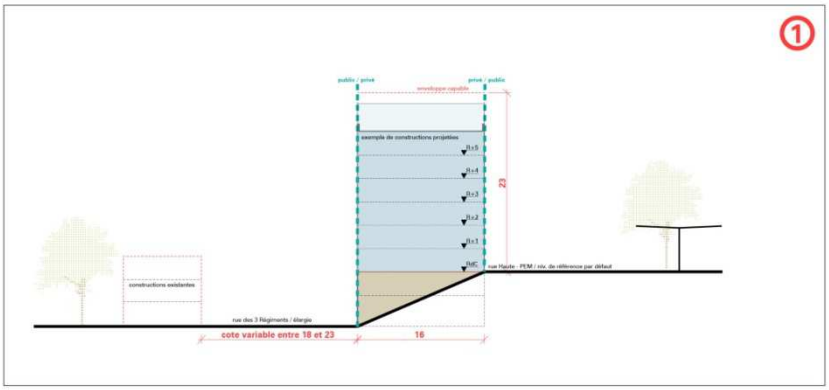
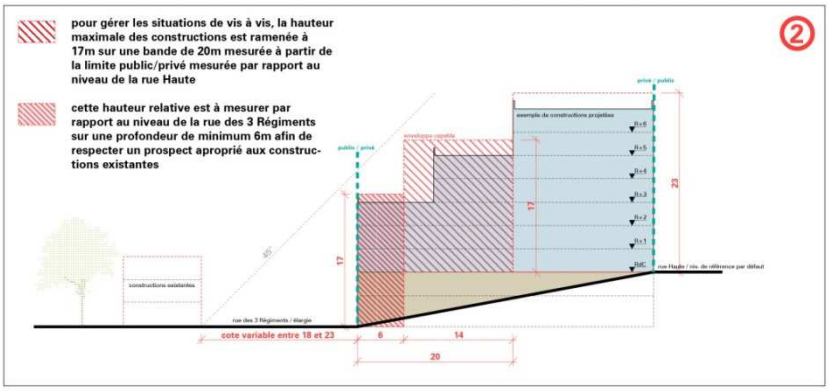
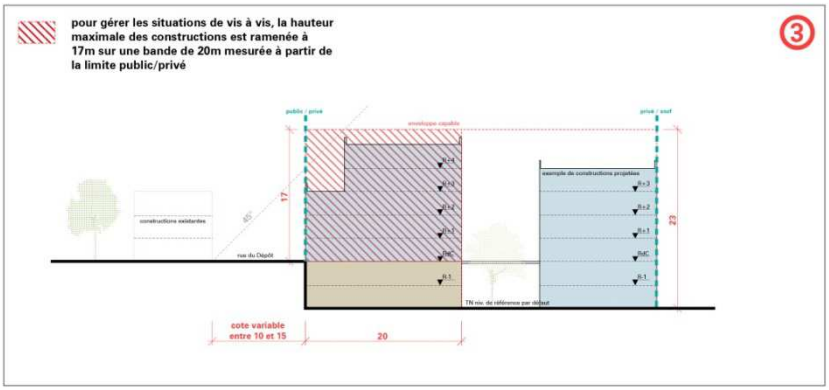
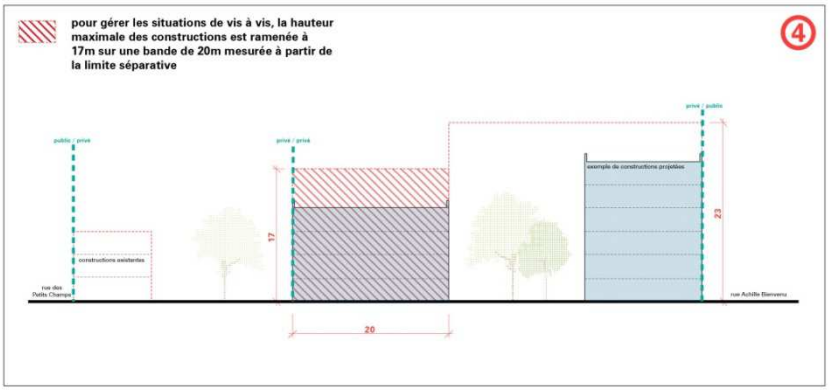


Schéma de gestion des epannelages


①
public / privé
privé / public
enveloppe capable
exemple de constructions projetées
R+5
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
23
rue Haute - PEM / niv. de référence par défaut
constructions existantes
rue des 3 Régiments / élargie
cote variable entre 18 et 23
16


②
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite public/privé mesurée par rapport au niveau de la rue Haute
cette hauteur relative est à mesurer par rapport au niveau de la rue des 3 Régiments sur une profondeur de minimum 6m afin de respecter un prospect aproprié aux constructions existantes
privé / public
exemple de constructions projetées
public / privé
enveloppe capable
R+6
R+5
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
23
17
45°
rue Haute / niv. de référence par défaut
constructions existantes
rue des 3 Régiments / élargie
cote variable entre 18 et 23
6
14
20


③
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite public/privé
public / privé
enveloppe capable
privé / privé
exemple de constructions projetées
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
R-1
17
23
45°
constructions existantes
rue du Dépôt
TN niv. de référence par défaut
cote variable entre 10 et 15
20


④
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite séparative
public / privé
privé / privé
privé / public
exemple de constructions projetées
17
23
constructions existantes
rue des Petits Champs
rue Achille Blanvenu
20

- **En secteur AVAP** : voir règlement de l'AVAP.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

- **Dans toute la zone hors AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.

Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.

- Pour les opérations d'habitat collectif et à usage de bureaux, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.
- Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité.

Toutefois, dans les secteurs « UBf » et « UBg », en cas de présence d'un point d'apport volontaire (PAV), la réalisation d'un local de collecte de déchets sur la parcelle n'est pas exigée.

- **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures :**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - **En secteur « UBf » et « UBg »,** les toitures pourront être composées de toits terrasses et/ou de toits inclinés.
    - Les toitures seront de préférence végétalisées.

- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou

plastique.

- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles métalliques, panneaux de synthèse de qualité. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
  - L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
  - **En secteur « UBf » et « UBg »,** les matériaux de façade seront cohérents avec l'expression de l'architecture contemporaine. Les matériaux apparents tels que aluminium, acier, verre, panneaux solaires ou vitrage thermiques, verrières composites ou/et en polycarbonate, trames métalliques perforées ou pliées sont autorisés.
    - Les grands vitrages et apports solaires en façades participant de l'architecture contemporaine sont autorisés.
    - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales :**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf et UBg » et AVAP :**

- **Clôtures :**

Les clôtures sur rue doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie :

- Elles ne doivent pas excéder 2 m.
- Elles sont réalisées soit en pierre apparente, soit en maçonnerie enduite.
- Elles sont constituées soit par :
  - Un mur plein
  - Un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) surmonté d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
- Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type de plaques/poteaux en béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, les projets contemporains de qualité exceptionnels témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une insertion remarquable dans le milieu bâti environnant, peuvent être autorisés dans la zone.

■ **Les secteurs «UBf» et « UBg »** constituant des sites d'innovation architecturale, des projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale y sont exigés.

■ **En secteur AVAP**

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg » :**

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension de l'habitation Logement locatif financé par l'Etat Ou hébergement des personnes âgées ou des résidences universitaires	1 place / logement Non réglementé Non réglementé (article L123-1-13 du CU)
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par tranche de 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150m² de Surface De Plancher supplémentaire.
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- **En secteur « UBg »** pour les programmes liés à la gare routière (ilot 1, lots 1A, 1B, 1C), seules les constructions à usage d'habitation doivent respecter la règle précédente. Toutes les autres

constructions ne sont soumises à aucune réglementation en termes de nombre de places de stationnement.

Nonobstant la règle ci-dessus, le stationnement exigé pour l'habitat pourra être réalisé en dehors de l'unité foncière si celui-ci s'intègre à l'intérieur de l'aménagement d'ensemble.

■ **Dans toute la zone :**

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.
- Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logements supplémentaires, pour ces seuls derniers.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, un local vélo pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

  Dans l'ensemble de la zone UB, hors secteur UBf

  – logements : 2.5% de la Surface De Plancher et minimum 10 m²
  – autres : 2% de la Surface De Plancher

  Dans le secteur UBf

  – logements : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, et 1,5m² par logements dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
  – autres : 1,5% de la surface de plancher
- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  – aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  – obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  – acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

■ **En outre, en secteur "UBf" et " UBg",** le stationnement sur le domaine privé doit être assuré en dehors des marges de reculement et des espaces verts. Il doit sauf impossibilité ou argumentation (architecturale, ou de programme, par exemple le regroupement de stationnement aérien en entrée de site) être réalisé en infrastructures ou semi enterré ou en rez-de-chaussée d'immeubles. (Cette règle ne s'applique pas au stationnement sur domaine public réalisé par la ville).

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone, hors secteurs « UBf » et « UBg »** au moins 25% de la surface totale du terrain doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

- Les espaces paysagers et plantés développés en pleine terre peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques. Sur les aires de stationnement, il sera planté au minimum 1 arbre pour 3 places.
- La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

■ **En secteur « UBf »,**

- Dans le périmètre de la ZAC Ferrié : au moins 25 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre. Pourront être comptés comme surfaces de pleine terre les éléments suivants uniquement s'ils sont tous réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétalisation : voiries intérieures et places de stationnement, et accès et cheminements piétons.

  Aucune règle ne s'applique au terrain d'assiette des CINASPIC.

- Hors du périmètre de la ZAC Ferrié : au moins 50 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige. Pourront être comptés comme surfaces de pleine terre les éléments suivants uniquement s'ils sont tous réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétalisation : voiries intérieures et places de stationnement, et accès et cheminements piétons.

  En outre, pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne », un merlon paysager de hauteur variable sera réalisé à l'intérieur de l'emprise définie par la marge de recul portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900 (suite au dossier de dérogation Loi Barnier). Les espaces de stationnements seront paysagers. Les stationnements les plus éloignés seront

réalisés en revêtement terre/ pierre pour réduire l'imperméabilisation du site et donc améliorer l'infiltration des eaux de ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UB 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine constituée d'ensembles pavillonnaires situés en limite d'urbanisation.

La préservation de qualités résidentielles reconnues, une intégration cohérente des opérations récentes au reste de l'agglomération, la mise en œuvre d'une mixité urbaine maîtrisée et les renouvellements / restructuration ponctuels de quelques secteurs stratégiques, sont recherchés.

Un secteur « b » désigne les parties de la zone admettant l'implantation de caravanes à usage d'habitation principale et l'aménagement de terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur UC est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux situées Rue du Vieux Saint Louis.

Zone de sécurité " S" d'effets irréversibles matérialisée par un cercle (périmètre de 254 mètres autour de la canalisation incriminée).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

■ **Dans toute la zone *:***

- L'implantation des constructions à usage industriel et exclusif d'entrepôts.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Dans les secteurs de jardins repérés au règlement graphique au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme, toutes constructions, hormis les abris de jardin.

■ **Dans toute la zone sauf secteur « b »: (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus, dans la zone de sécurité "S" :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UC 2.

ARTICLE UC 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

■ **Dans toute la zone :**

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.**
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **Dans toute la zone hors secteur « b » (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- **L'extension des constructions à usage industriel ou exclusif d'entrepôts**, **l'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement, les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir** dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

■ **En secteur « b » (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- **L'implantation des caravanes** à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus, en secteur "S" (Zone de sécurité) :**

- Dans la zone de sécurité "S" (périmètre de 254 m) ne sont admis que **les aménagements et extensions des constructions existantes.**

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Laval-Entrammes

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques d'affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

Risques technologiques

Dans le secteur UC (Plan 1Z et 2Z) est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint-Louis. La zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit

par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul):

- **dans toute la zone HORS AVAP et HORS secteur « b » (aire d'accueil gens du voyage) :**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

- **En secteur AVAP: se reporter au règlement de l'AVAP**

- **En secteur « b » (aire d'accueil gens de voyage) :**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans toute la zone hors secteur « b » (aire d'accueil gens du voyage) :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **En secteur « b » (aire d'accueil des gens du voyage) :**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance d'implantation doit être au moins égale à 3 mètres.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres. Cette hauteur maximale peut être augmentée jusqu'à 20 mètres pour être rendue cohérente avec la hauteur des constructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia**Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
- Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

- **Collecte des déchets :**
  - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.
  - Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Toitures**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - En toiture, les panneaux seront autant que possible, encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande…).
  - Les toitures végétalisées sont autorisées.
- **Matériaux et couleurs**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.
- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles métalliques, panneaux de synthèse de qualité. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
  - L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture.
  - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.
  - En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Clôtures**
  - Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon…)
  - Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.
  - Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
    - soit de maçonnerie enduite ;
    - soit de pierres apparentes ;
    - soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale ;
    - soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.
- **Projets d'architecture contemporaine**
  - Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant, sont autorisés dans le secteur.

■ **En secteur AVAP :**

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UC 12: STATIONNEMENT

■ **Dans toute la zone hors secteur b (aire d'accueil des gens du voyage)**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementée
logement locatif financé par l'État ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	0,5 place /logement – voir article L 123-1-13 du CU
2. Hôtelier	Non réglementé

3. Bureaux	1 place par tranche de 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150m² puis 1 place par tranche de 150m² de Surface De Plancher supplémentaire.
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.

Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logements supplémentaires, pour ces seuls derniers.

- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, un local pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

  - logements : 2.5% de la Surface de Plancher et minimum 10 m²
  - autres : 2% de la Surface de Plancher

- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

■ Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

■ **En secteur « b » (Aire d'accueil des gens du voyage) :**
- 2 places par logement ;
- 75 m² par caravane

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- La surface de pleine terre doit représenter au moins 30% de la surface totale du terrain.

Ces espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
- **Cette composition privilégie :**
  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
  - Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
  - La protection des noues, talus, fossés, mares, haies et des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
  - Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.
  - Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

■ **En secteur AVAP,** les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

- **En secteur « b » (aire d'accueil des gens du voyage)**

Le pourtour des places et parcs de stationnement, des emplacements de caravanes, les limites séparatives doivent recevoir un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, haies vives, massifs buissonnants…) destiné à les masquer depuis les voies publiques.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

~~- Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UC 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine qui regroupe les cœurs de bourgs anciens de Saint Pierre le Potier, Thévalles et Grenoux.

La préservation des paysages bâtis traditionnels est recherchée.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- **en zone inondable AZI,** y sont interdits tout ouvrage, remblaiement, ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique. Les constructions nouvelles à l'exception de celles prévues à l'article 2. Les déblais issus des phases de construction seront évacués en dehors de la zone inondable. Le stockage de produits et de matériaux, les conteneurs sont soit arrimés, soit mis hors d'eau; que les citernes soient enterrées.

ARTICLE UD 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).**
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- en AZI, y sont admis:

les murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux,

les abris de jardin dans la limite de 10m2 d'emprise,

l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme sous réserve que le plancher se situe à au moins 50 cm au-dessus des cotes de référence des profils n°46 (46.06m) , 47 (46.07 m) et 48 (45.97 m) du PPRi suivant la section concernée par le projet.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Ce secteur est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au plan de zonage soumis aux aléas inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des risques Inondation approuvé.

Risque Inondation - atlas des zones inondables

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage **(AZI),** la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du présent règlement.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risques d’affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d’affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l’opération et à la nature du sous-sol.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2 - Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3 - Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade, sauf pour la partie en attique.
- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :
- Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC),
- Pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,
- Pour préserver un mur protégé ou lorsque le projet prévoit un mur sur rue surmonté ou non d'une grille et que ce mur assure une continuité visuelle en rez-de-chaussée de l'alignement.
- A l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.**:**

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives. En cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions est réglementé par l'AVAP approuvée.

- **Gestion des eaux pluviales**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Clôtures**

Les clôtures sont réglementées par l'AVAP approuvée.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementé
Logement locatif financé par l'État Ou hébergement des personnes âgées ou des résidences universitaires	non réglementé (article L 123-1-13 du CU)
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 100m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	1 place par tranche de 30 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés Surface De Plancher
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtimentvoisin.

  - logements : 2,5 % de la Surface de Plancher et minimum 10 m²
  - autres : 2 % de la Surface de Plancher

- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  - aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  - obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  - acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UD 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone mixte à vocation économique destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux.

Dans la zone UE sont inclus deux périmètres de sécurité autour des stockages d'engrais azotés à base de nitrates de la Coopérative Agricole de la Mayenne, sur la zone industrielle des Touches.

Zones de sécurité Z1 d'effets létaux, matérialisées par des rectangles (périmètres de 50 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac et 58 mètres autour du bâtiment de stockage de céréales) ;

Zones de sécurité Z2 d'effets irréversibles matérialisées par des rectangles (périmètres de 160 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac et 138 mètres autour du bâtiment de stockage de céréales).

De plus, dans le secteur UE sont incluses des zones de danger (SUP 1) significatif, grave et très grave, liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

Par ailleurs, sur le secteur des Touches, l'Unité de Traitement des Résidus Urbains (UTRU) est classée en PM2 (article L515-12 du Code de l'Environnement) et fait l'objet d'une servitude jointe en annexe du PLU.

Un périmètre de risque minier (mouvement de terrain) est défini sur le site des Gandonnières .

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone UE non urbanisées de la RD 900.

- Un secteur **UEm** désigne le secteur des Montrons.
- Un secteur **UEaer** désigne la zone aéroportuaire de Laval-Entrammes.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

■ **Dans toute la zone**

- L'implantation des constructions et tout changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux qui sont admis sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus dans la zone de sécurité Z1 de la zone industrielle des Touches et dans la zone de danger SUP 1 liée à la canalisation de gaz de la Croix Bataille :**

- toutes les constructions nouvelles et l'extension de celles préexistantes.

■ **De plus, dans la zone de sécurité Z2 de la CAM dans la zone industrielle des Touches :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UE2.

■ **Dans le périmètre de la servitude liée à l'UTRU (unité de Traitement des Résidus Urbains) situé dans le secteur des Touches :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sans exception.

■ **Dans le périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

■ **Dans toute la zone HORS secteurs « Z2» et HORS périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est strictement indispensable pour assurer la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements sont autorisés. Dans ce cas, celles-ci

devront être intégrées au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architecturale homogène. La surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu, c'est-à-dire atelier ou stockage-non compris sanitaires et partie administrative (bureaux, archives…).

- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat,** de bureau ou de service, de stationnement, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **Les affouillements et exhaussements de sols,** à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **En secteur Z2 de la zone industrielle des Touches :**

Dans la zone de sécurité Z2 (distance comprise entre les périmètres de 50 et de 160 mètres et 58 et de 138 mètres) ne sont admis que les aménagements et les extensions dans la limite de 10% de l'emprise au sol préexistante des constructions à usage d'activités existants à la date d'approbation du présent document sous réserve :

- qu'ils soient indispensables au fonctionnement de ces activités
- qu'ils n'augmentent pas la vulnérabilité des biens et des personnes exposées.

■ **Dans le périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Les travaux de maintenance (changement de fenêtres, réfection de toiture).
- Les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort.
- Les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie.
- Les travaux destinés à rendre accessible les constructions aux personnes à mobilité réduite.
- Les modifications d'aspect des bâtiments existants à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'effondrement localisé.
- l'aménagement des combles, sauf s'il conduit à la création de logements supplémentaires.

En tout état de cause, ces travaux ne doivent pas conduire à une augmentation de plus de 20 m2 de surface de plancher ou d'emprise au sol.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Laval-Entrammes :

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques d'affaissement du sol :

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risques technologiques :

- Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur

le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance es de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

■ **Dans toute la zone :**

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

■ **De plus en secteur « m » (les Montrons)**

- Les accès directs aux lots depuis la RD 900 sont interdits.
- Les accès aux lots sur les voies publiques internes à la zone seront limités à certains tronçons repérés au document graphique du règlement.
- Le dimensionnement des voies internes à la zone sera adapté à la circulation des poids lourds.

■ **De plus en secteur « aer » (Zone aéroportuaire- Laval Entrammes)**

- Les accès directs nouveaux depuis la RN 162 sont interdits.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Dans toute la zone sauf secteur « m » (les Montrons)**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique :
  - Avec un retrait au moins égal à 5 mètres.
  - Le long des emprises du domaine public ferroviaire, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire.
- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.

- Pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- Les postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et les différentes constructions relatives à l'équipement et à la viabilité publique des parcs d'activités, tels que postes EDF, postes de détente GDF, armoires d'éclairage public, armoires de commande de feux de circulation, etc. sont autorisés dans la marge de recul.

■ **En secteur « m » (les Montrons)**

Le long de la RD 900, les constructions à usage d'activités doivent être implantées conformément aux dispositions du plan de zonage 1Z.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

■ La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation sur une au plus des limites séparatives peut être autorisée sous réserve que soient prévues les mesures de nature à assurer la salubrité et la sécurité des bâtiments, notamment en ce qui concerne les moyens de lutte contre l'incendie.

■ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

■ Dans toute la zone, hors AVAP, les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

■ **Dans toute la zone :**

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de la surface du terrain.
- L'emprise au sol n'excédera pas 30 % du bâtiment concerné pour les extensions d'habitation existante.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone sauf secteur « m » (les Montrons)**

- **Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP,** la hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.
- **Dans les parties de la zone hors AVAP:**
  - La hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres calculés à partir du terrain naturel avant travaux.
  - Les Constructions et Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **En secteur « m » (les Montrons)**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9m dans la limite des 75m, et de 10m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel avant travaux la plus haute de la surface du projet).

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

- **Les toitures**
  - Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par une acrotère horizontale.
  - Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.
  - Les toitures peuvent accueillir des capteurs solaires sur l'ensemble ou une partie de leur surface à la condition de répondre à un projet architectural global.
  - Les toitures végétalisées sont autorisées.

- **Les matériaux de façade**
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
  - Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
  - Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.
  - Des capteurs solaires sont autorisés à la condition de répondre à un projet architectural global.
  - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Les annexes techniques**
  - Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale

avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.

- Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment.
- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**
  - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
  - Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.
- **Les aires de stockage ou de manœuvre** doivent être dissimulées par des écrans végétaux de la vue depuis les voies publiques.
- **Gestion des eaux pluviales**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Les clôtures,** le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

■ **En secteur AVAP :**

l'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **De plus, en secteur « m » (les Montrons)**

- **Les toitures**
  - Les toitures réalisées seront des toitures dites « toitures-terrasses ». Elles comprendront une acrotère en périphérie pour masquer la pente des toits. Celui-ci ne pourra dépasser les hauteurs de 9 ou 10m selon les zones.
  - Seront autorisées les toitures à pente qui seront cachées par une acrotère.
  - Les toitures présentant un intérêt architectural significatif seront autorisées.
  - L'emploi des tôles brutes est interdit.
- **Les matériaux de façade**
  - Les bardages métalliques doivent être traités afin de masquer leur aspect brillant.
  - L'usage de la tôle brute est interdit.
  - Les peintures et les enduits doivent être de couleur neutre (voir « palette de couleurs »). Les couleurs à dominantes vives et blanches sont interdites.
- **Les aires de stockage ou de manœuvre**

Le stockage de matériel et matériaux sera interdit dans les bandes de recul, sauf si ces aires de stockage sont masquées.

- **Les clôtures**

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois elles peuvent être composées comme suit :

- **Les clôtures en façade des voies internes à la zone d'activité :**

Si une clôture est implantée, une haie bocagère (largeur 2m, hauteur 3m) sera créée. Les haies libres et haies de charmille sont autorisées. Les haies strictes de Thuya ou de Lauriers palmes sont interdites.

La clôture grillagée plastifiée sera de préférence verte ou en harmonie de couleur avec le bâtiment. Cette clôture doit être implantée à l'intérieur du terrain et d'une hauteur inférieure à 2m.

Si un portail clôt le terrain, il doit être de couleur identique à la clôture et de même hauteur que la clôture.

Ces portails seront ajourés, les portails pleins sont interdits.

- **Les clôtures en limite séparative des parcelles perpendiculairement à la RD900 :**

Elles seront constituées d'une bande végétalisée de 3m de large (1,50m de chaque côté de la limite séparative). Elles seront plantées d'une haie bocagère (implantée par l'acquéreur). Une clôture séparative peut être installée (voir palette végétale – annexe 2).

Dans le cas où le bâtiment est accolé, la haie séparative doit être implantée de chaque côté du bâtiment.

- **Les clôtures le long de la RD 900 :**

La clôture peut être implantée : un grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum de 2m.

- **Enseignes**

La signalétique devra être située sur le bâti et à l'entrée de la parcelle.

Les enseignes pourront dépasser le faîte de la façade sur laquelle elles seront apposées, sans dépasser les hauteurs de 9m ou 10m selon les zones.

Une seule enseigne sera autorisée par unité foncière, plus une sur le bâtiment.

Aucune enseigne ne sera clignotante.

■ **De plus, en secteur « aer » (Zone aéroportuaire Laval-Entrammes)**

- **La composition**

La composition, dans le respect des règles d'alignement, mettra en valeur les lignes horizontales des grands volumes, par le choix des matériaux de parement, les ouvertures, les choix de couleurs.

- **Les toitures**

Les toitures réalisées seront masquées par une acrotère. Seuls pourront en émerger des sheds, des puits de lumière ou des pentes destinées à recevoir des panneaux solaires. Dans ce cas, l'emploi des tôles brutes est interdit.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

■ **Les matériaux de façade**

Les matériaux seront choisis parmi toutes les nuances du blanc cassé au gris anthracite, à l'exclusion du blanc et du noir. L'usage de la tôle brute est interdit.

Les façades végétalisées sont autorisées.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Hôtelier	Non réglementé
2. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher
3. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher
4. Industrie, Artisanat et entrepôt	1 place par tranche de 150 m² de Surface De Plancher
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.
- Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.
- Une aire couverte ou un local dédié intégré au bâtiment pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle :-2% de la Surface De Plancher minimum. Ce pourcentage s'impose à toutes les destinations à l'exception de la destination d'entrepôt dont l'exigence est de 1% de la SDP minimum.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de Surface De Plancher ou de capacité.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **En secteur AVAP**, les espaces libres et plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP et hors secteur « m » (les Montrons)**

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins 15% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul depuis l'alignement.
- En cas d'extension des constructions existantes, la conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux (haies), et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble.

En particulier, les projets doivent contribuer à renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace situé entre la rue et les bâtiments. De plus, le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.

- Les aires de stationnement peuvent être implantées dans les marges de recul et d'isolement imposées. Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- De plus, les parcs de stationnement à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 5 véhicules, doivent faire l'objet d'une composition paysagère (plate-bande engazonnée ou plantée d'arbres, d'arbustes, buissonnants ; petites haies…)
- Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- Les plantations de haies végétales constituant ou accompagnant les clôtures doivent être composées d'essences régionales à dominante de feuillus.
- Une plantation paysagère des bassins de rétention (le cas échéant) permet une meilleure résistance à l'érosion (stabilité des berges), une qualité paysagère qualifiant le site et une maintenance aisée.
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

En secteur « m » (les Montrons).

1. Boisements et espaces verts à créer

- **Les stationnements** :

Un îlot de verdure (correspondant à une place de parking) sera aménagé pour chaque groupe de 10 places de parking. Il comprendra un arbre de haut-jet, une haie d'une hauteur de 1m et des couvre-sols (voir annexe « palette végétale »)

- **Parallèlement à la RD 900, deux espaces distincts seront aménagés** :

Un espace paysager public (de la piste cyclable à la limite public/privé), tel que :

de la limite Ouest de zone jusqu'à l'entrée principale : la piste cyclable actuelle sera bordée d'un alignement d'arbres (voir annexe « palette végétale ») et par intermittence d'une haie de charmille.

de l'entrée principale de la zone à la seconde entrée (axe Changé-Laval) : alignement d'arbres fastigiés (type Carpinus fastigiata), haie de charmille et bosquets d'arbres (type Quercus robur).

de l'entrée secondaire à la limite Est de la zone : plantations de bosquets (type Quercus palustris, Quercus robur, Tilia) sur un espace enherbé.

Un espace privé traité, tel que :

de l'entrée principale de la zone à la seconde entrée (axe Changé-Laval) : une bande enherbée de 5m obligatoire.

suite à la bande enherbée ou à l'espace paysager public, un espace sera créé : 65% maximum de voirie et d'aires de stationnement, 35% minimum d'espace paysagers.

- **Les entrées et le giratoire de l'Octroi**

Les deux entrées et le giratoire de l'Octroi devront avoir un aménagement présentant une harmonie générale. La même palette végétale devra être utilisée pour ces trois espaces (voir palette végétale).

- **Le long des voies intérieures**

L'ensemble des voies internes sera aménagé de façon quasi-identique. Côté espace rural (au Nord des voies), une coulée verte est créée. Côté zones d'activités, un alignement d'arbres (type Quercus palustris ou robur) permettra une vue sur les façades et un aménagement harmonieux sur l'ensemble de la zone (emprise 4m).

A hauteur du Parc de l'habitat, la voie longeant l'arrière des futurs bâtiments est une future zone de dépôt. Une haie bocagère (hauteur et largeur de 3m) sera créée pour permettre une intégration.

- **Le long du chemin des Montrons**

Des haies bocagères seront créées sur les talus de part et d'autre du chemin. L'emprise nécessaire est de 3m.

- **Le long du chemin du champ des Manœuvres, jusqu'au giratoire projeté**

Côté Ouest de la voie, un espace sera planté. Il se compose d'une haie bocagère (2,50m), d'une allée de 3m, d'un alignement d'arbres et d'une haie de charmille (2m), d'un talus planté (1,50m) et d'une bande enherbée (1m).

Côté Est de la voie, un espace sera planté. Il se compose, suite à la chaussée, d'une bande enherbée (1m), d'un talus planté avec fascines (1,50m) et d'un alignement d'arbres et haie de charmille (5m).

- **Les giratoires intérieurs à la zone seront plantés d'arbres et de vivaces (voir annexe « palette végétale » à privilégier)**

2. Boisements et espaces verts à conserver

En vue de la conservation du patrimoine boisé, les propriétaires sont tenus de conserver dans leur intégralité, les haies vives situées en limite de leur terrain. Les installations et les mouvements de terre complémentaires éventuels devront être réalisés de telle manière qu'aucun bouleversement ne soit sensible au niveau du système radiculaire des haies.

Si, pour des raisons accidentelles, certaines parties de ces haies venaient à disparaître, le propriétaire du terrain sur lequel cette disparition surviendrait ou le constructeur, sera tenu

de les reconstituer à ses frais avec des végétaux suffisamment développés pour rétablir la continuité de la haie.

Les haies en bordure des voies de desserte automobile ne pourront être supprimées que si le propriétaire du terrain considéré ou le constructeur présente un projet qui prévoit, à l'intérieur de son terrain, et en plus des espaces verts à établir par ailleurs, la création d'un volume végétal au moins égal à celui dont il demande la suppression.

Certaines haies seront préservées, conformément au document graphique du règlement (voir emplacement réservé). Un espace de protection de 10m, 5m de part et d'autre du tronc des arbres, sera réalisé. Ces espaces resteront en domaine public.

- **En secteur « aer » (Zone aéroportuaire Laval - Entrammes),**

En façade de la RN 162 :

Un alignement paysager fera soubassement devant l'alignement obligatoire. Cet alignement sera obtenu par des motifs répétitifs, et il pourra recevoir des voiries et stationnements entre chaque motif.

Les motifs paysagers seront des massifs comprenant au moins un arbre haute tige structurant en partie centrale, entouré par des arbustes buissonnants et par une strate herbacée ou de couvre sols.

Lorsqu'un dispositif de rétention sera prévu, il sera végétalisé, et d'autres plantations en poursuivront l'effet visuel de part et autre dudit dispositif.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes de production d'énergies devront être privilégiés.

ARTICLE UE 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation résidentielle dominante.

Le secteur 1AU désigne les parties de la zone dites « alternatives », ouvertes à l'urbanisation aux termes du présent PLU et destinées à l'accueil d'habitat, d'équipements, de commerces d'accompagnement et petites activités urbaines associées, d'espaces verts…

Pour être urbanisable et constructible, trois conditions doivent être remplies :

- une certaine importance des opérations projetées ;
- le raccordement aux équipements publics d'infrastructure existants (accès, voirie et desserte par les réseaux) ;
- un aménagement cohérent portant sur la totalité de la zone.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone AU riveraines de la rocade Est et de la route d 'Angers.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharge de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE 1AU 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

- **L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation**, à condition qu'elles ne compromettent pas et ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone et que les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
- **L'implantation ou l'extension des constructions, installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles s'inscrivent dans un lotissement, une opération groupée ou une zone d'aménagement concerté autorisés et qu'elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)**.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur;

certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et de Patrimoine (AVAP)

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
5. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.
6. La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;
- soit avec un retrait sur l'alignement ménageant une continuité des façades ou mettant en œuvre un ordonnancement architectural et urbain spécifique au quartier ou à l'opération.

■ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
  - Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes

■ **En secteur AVAP :**

Les constructions doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface du terrain.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 9 mètres pour un édifice à gabarit pavillonnaire
- 15 mètres pour les autres constructions

■ **En secteur AVAP :**

- La hauteur des constructions devra se conformer aux dispositions du titre V de l'AVAP approuvée.

■ **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévisions– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur leur terrain.

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures**
  - **Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.**
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - En toiture, les panneaux solaires seront autant que possible, encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande…).
- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés…, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.(conserver cette phrase)
- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

- Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.
  - En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Clôtures :**
  - Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon…).
  - Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.
  - Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
    - soit de maçonnerie enduite ;
    - soit de pierres apparentes ;
    - soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale ;
    - soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.
- **Projets d'architecture contemporaine**
  - Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant peuvent être autorisés dans le secteur.

- **En secteur AVAP :**
  - L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension du logement logement locatif financé par l'Etat Ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	1 place /logement non réglementé 0.5 place/logement – voir article L 123-1-13 cu
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150 m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

- Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logement(s) supplémentaire(s), pour ces seuls derniers.
- Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.
  - logements : 2.5% de la Surface de Plancher et minimum 10 m².
  - autres : 2% de la Surface de Plancher

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Au moins 40% de la surface totale du terrain doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, talus, fossés, mares, haies et des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement ou pas équipées, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation économique.

Elle comporte deux secteurs :

- **Un secteur 1AUe désigne les parties de la zone dites « alternatives »**, ouvertes à l'urbanisation aux termes du présent PLU et destinées à l'activité.

Il concerne :

- la zone d'activités de la Beucherie et des Montrons.

- **Un secteur 2AUe désigne les parties de la zone dites « bloquées »** pour lesquelles une ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après modification ou révision du PLU

Il concerne :

- le secteur INERGY, au sud de la commune.

De plus, dans le secteur 1AU sont incluses des zones de danger (SUP 1) liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation, l'extension des constructions et tout changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux qui sont admis sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

ARTICLE AUe 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

■ **Les occupations et utilisations du sol prévues sont admises sous réserve que :**

- Elles ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone,
- Les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future et que la zone soit autonome du point de vue de la gestion des eaux pluviales.
  - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est strictement indispensable pour assurer la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements sont autoriés. Dans ce cas, celles-ci devront être intégrées au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architecturale homogène. La surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu. C'est-à-dire atelier ou stockage non compris sanitaires et partie administrative (bureaux, archives…)
  - **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)**, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique.
- **Les affouillements et exhaussements de sols**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

Risques technologiques

- Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance est de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRT Gaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La constructibilité y étant bloquée, la section II du présent règlement est sans objet pour le secteur 2AUe.

ARTICLE AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
   - Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.
   - Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …
3. Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.
4. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
6. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.
7. La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

- **Concernant la zone de la Beucherie :**
  - les accès directs aux lots depuis la RD 900 sont interdits.

ARTICLE AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur

le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUe 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement** des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- **Concernant la zone de la Beucherie :**

*Le long de la RD 900, l'implantation des constructions sera conforme aux marges de recule portées sur la plan de zonage (1Z). Celles-ci sont issues du dossier Loi Barnier de la zone.

*Les aires des stockages sont autorisées en façade sur la RD 900 à condition qu'elles soient accompagnées d'un aménagement paysager.

- Avec une marge de recul au moins égale à 15 mètres par rapport aux autres routes départementales
- En retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des autres voies.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
  - Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

■ Les postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et les différentes constructions relatives à l'équipement et à la viabilité publique des parcs d'activités, tels que postes EDF, postes de détente GDF, armoires d'éclairage public, armoires de commande de feux de circulation, etc. sont autorisés dans la marge de recul.

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation sur une au plus des limites séparatives peut-être autorisée sous réserve que soient prévues les mesures de nature à assurer la salubrité et la sécurité des bâtiments, notamment en ce qui concerne les moyens de lutte contre l'incendie.

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUe 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de la surface du terrain.

ARTICLE AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ La hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres.

■ **Concernant la zone de la Beucherie :**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9 m dans la limite des 75 m à compter de

l’axe de la RD 900, et 10 m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel la plus haute de la surface du projet).

■ **Concernant la zone de des Montrons :**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9 m dans la limite des 75 m et de 10 m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel la plus haute de la surface du projet).

■ **Pour les CINASPIC**

La hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

- **Les toitures**
  - Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par une acrotère horizontale.
  - Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.

Concernant la zone de la Beucherie :

L'emploi des tôles brutes et galvanisées est interdit.

Toutes les toitures devront être masquées par des acrotères.

- **Les matériaux de façade**
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
  - Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
  - Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.

Concernant la zone de la Beucherie :

Les bardages métalliques doivent être traités afin de masquer leur aspect brillant.

L'usage de la tôle brute et galvanisée et interdit.

Les peintures et enduits doivent être de couleur neutre. Les couleurs doivent s'inspirer de la palette (voir annexe 1). Les couleurs à dominantes vives et blanches sont interdites

- **Les annexes techniques**
  - Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.
  - Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment.

- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**
  - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
  - Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Les aires de stockage ou de manœuvre** doivent être dissimulées par des écrans végétaux de la vue depuis les voies publiques.

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Les clôtures**, le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

Concernant la zone de la Beucherie :

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois elles peuvent être composées comme suit :

- Les clôtures en façade des voies internes à la zone d'activité :

Si une clôture est implantée, une haie bocagère (largeur 2 m, hauteur 3 m) sera créée. Les haies libres et haies de charmille sont autorisées. Les haies strictes de Thuya ou de lauriers palmes sont interdites.

La clôture grillagée plastifiée sera de préférence verte ou en harmonie de couleur avec le bâtiment.

Cette clôture doit être implantée à l'intérieur du terrain et d'une hauteur inférieure à 2 m.

Si un portail clôt le terrain, il doit être de couleur identique à la clôture et de même hauteur que la clôture.

Ces portails seront ajourés, les portails pleins sont interdits.

- Les clôtures en limite séparative des parcelles perpendiculairement à la RD 900 :

Elles seront constituées d'une bande végétalisée de 3 m de large (1,50 m de chaque côté de la limite séparative). Elles seront plantées d'une haie bocagère (implantée par l'acquéreur). Une clôture séparative peut-être installée.

Voir palette végétale en annexe 2.

- Les clôtures le long de la RD 900 :

Une clôture peut-être implantée : un grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum 2 m.

ARTICLE AUe 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Hôtelier	Non réglementé
2. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150 m² de Surface De Plancher supplémentaire.
3. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
4. Industries, Artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.

- Une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SDP minimum. Ce pourcentage s'impose à toutes les destinations à l'exception de la destination d'entrepôt dont l'exigence est de 0,5 % de la SDP minimum. Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher.

ARTICLE AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins :
  - 25% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul imposée sur l'alignement.

■ **Concernant la zone de la Beucherie:**

- **Parallèlement à la RD 900, deux espaces distincts seront aménagés :**
  - un espace paysager public avec la piste cyclable actuelle, un alignement d'arbres de haut-jet discontinu, la haie bocagère existante.
  - un espace privé traité, tel que, du Sud vers le Nord :
    une bande enherbée obligatoire de 7 m de largeur,
    une bande obligatoire de 7 m de largeur, comprenant au moins 35 % d'espaces verts et 65 % maximum de stationnement et voirie.

- **L'entrée par le giratoire de la Dahinière :**
  - un vaste espace enherbé et planté de quelques arbres bocagers permettront une insertion de la zone et une bonne transition avec l'espace rural.

- **Le long de la voie intérieure principale :**

Côté zone d'activités, un alignement d'arbres et une haie de charmille basse permettra une vue sur les façades des entreprises.

- **Le long des autres voies intérieures :**

L'aménagement pourra s'appuyer sur des alignements d'arbres, des bandes engazonnées et des massifs arbustifs. Les espèces seront d'origine régionale et pourront s'inspirer de la palette végétale du présent document.

- **Les aires de stationnements :**

Les aires de stationnement devront être paysagées.

- **Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre** doivent être intégrées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.

De manière générale, les nouveaux aménagements projetés de voirie et constructions devront :

- s'inspirer de l'aménagement proposé

- préserver les éléments végétaux existants
- conforter la végétalisation des limites parcellaires et des façades
- utiliser les essences d'origine locale pour les plantations nouvelles.

- **Le traitement des eaux pluviales des espaces libres** devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE AUe 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

ARTICLE AUe 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (Article R 123-7 du code de l'urbanisme).

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone A riveraines de la route de Saint Nazaire et de la rocade Est.

Un secteur "Ap" désigne une zone agricole dans laquelle la construction de bâtiments agricoles est limitée. Sont concernées les sites des exploitations agricoles de la Brochardière et de la Tangourderie à proximités desquelles des habitations de tiers sont présentes.

STECAL, SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE

La zone A comprend 1 STECAL, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée :

Agp : secteur de l'aire de grand passage des gens du voyage.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des conditions énoncées ci-dessous :

ARTICLE A 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

■ **Dans tout le secteur A hors Ap et STECAL :**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

■ **Dans le secteur Ap :**

Les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole existantes.

■ **Dans tout le secteur A et Ap (hors STECAL) :**

1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages**.**

2) L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation, à condition d'être nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes:

- d'être indispensables pour une surveillance permanente du site.

- d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation et 95 mètres des bâtiments d'élevage, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

- de ne réaliser qu'un seul logement supplémentaire maximum par site d'exploitation, et seulement si l'exploitation comporte plusieurs associés.

3) Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

4) Les constructions nouvelles ou extensions des constructions a usage d'activité commerciale accessoire à l'exploitation agricole de transformation et / ou de commercialisation de produits agricoles issus de l'exploitation agricole (local de vente, atelier de transformation…).

5) L'extension des bâtiments d'habitation dès lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- que l'extension soit à simple rez-de-chaussée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti existant et sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance entre cette construction et un bâtiment agricole en activité situé à moins de 150 mètres et sous réserve que la construction existante présente des qualités architecturales et patrimoniales avérées (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle…).

■ **Dans le STECAL Agp : (aire de grand passage) :**

L'activité suivante est autorisée :

Les bâtiments nécessaires à l'accueil des gens du voyage: bâtiments ou édicules destinés à des installations sanitaires.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

AVAP

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit

par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :**
- **Dans toute la zone :**

- Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des emprises des voies privées ouvertes à la circulation publique :
- Le long de la route de Saint-Nazaire et de la rocade Est, la marge de recul est au moins égale à 75 mètres, sauf constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole et réseaux d'intérêt public.
- Autres voies :
  - Avec une marge de recul de 5 mètres au moins.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant
  - Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
    - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
    - pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- **De plus, en secteur AVAP, notamment pour les Isolations Thermiques par l'Extérieur :**

L'implantation devra se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

- **Dans le STECAL, Agp (aire de grand passage) :**

- L'implantation autorisée est la suivante: conforme à l'article A6.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

- **Pour les constructions d'habitation autorisées**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins en retrait des limites séparatives.

- **Pour les autres constructions autorisées**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Cette distance d'implantation doit être en retrait avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé

■ **Concernant l'extension des bâtiments d'habitation,** celle-ci n'excédera pas 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.

■ **Dans le STECAL, Agp** : (aire de grand passage) :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Pour les constructions à usage d'habitation autorisées**, la hauteur totale ne doit pas excéder 9 mètres.

- **Pour les extensions autorisées des bâtiments d'habitation,** la hauteur n'excédera pas le niveau d'un simple rez-de-chaussée.
- **Pour les autres constructions :** la hauteur totale ne doit pas excéder 13 mètres.

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur devra se conformer aux dispositions du titre V de l'AVAP approuvée.

■ **Dans le STECAL, Agp (aire de grand passage)**

- la hauteur autorisée est la suivante:

4 mètres au faîtage.

■ **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**
  - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.
- **Toitures :**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - **Pour les constructions à usage agricole :**
    - L'utilisation du bois est recommandée ;
    - Toiture de teinte foncée et teinte plus claire que celle de la toiture en parties verticales ;

- Ou toiture de teinte claire (gris pigeon…) et teinte plus foncée pour les murs.

– **Pour les autres constructions autorisées :**
  - l'ardoise, le zinc, l'inox prépatiné ou le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaire, les toitures végétalisées sont autorisées en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique

- **Façades :**

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Gestion des eaux pluviales**

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Clôtures :**
  – Les clôtures sur rue : leur hauteur maximale est fixée à 2,00 m. Elles sont constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) et/ou d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
  – Les murs pleins sont interdits sur rue sauf réhabilitation ou prolongement de mur existant.
  – Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type plaques/poteaux béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu environnant peuvent être autorisés dans la zone.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'aspect des constructions et les clôtures devront se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules

correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

■ **Dans toute la zone :**

Nature de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension de l'habitation	1 place/logement Non réglementé
2. CINASPIC Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SDP au moins.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone :**

- Les parcs de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

Les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- - soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;
- - soit de l'existence d'une exploitation forestière;
- - soit de leur caractère d'espaces naturels.

Une zone de sécurité Z2 d'effets irréversibles est matérialisée autour de la Coopérative agricole de la Mayenne, par un rectangle (périmètre de 160 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac).

Une zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine de traitement des eaux située rue du Vieux Saint-Louis, par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

De plus, dans le secteur N sont incluses des zones de danger (SUP 1) significatif, grave et très grave, liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone N riveraines de la route de Saint Nazaire, de la route de Fougères RD 900 , de la route de Tours, de la route d'Angers, de l'avenue Chanzy et de la rocade.

STECAL, SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme indique que le règlement peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières **des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à

l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

■ **Cette zone comprend 7 STECALS, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie): accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Nfg** (Bois Gamats) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Ncf** (Pignerie) : extension du centre de formation.
- **Net** (centre équestre Tertre): activités équestres et de loisir.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : accueil et hébergement touristique en milieu rural, abris pour animaux de moins de 30 m2.
- **Neh** (hippodrome) : activités liées à l'hippodrome.
- **Ncb** (Croix-Bataille) : réservé aux constructions à usage d'habitation. le changement de destination est interdit.

CINASPIC

L'article L 151-11 (ordonnance du 23 septembre 2016) du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC). Ces constructions sont autorisées en zone N.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- **Dans toute la zone**
  - Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Dans la zone Z2 d'effets irréversibles, matérialisée autour de la coopérative agricole de la Mayenne :**
  - Tout mode d'occupation et d'utilisation des sols.

- **De plus, à la Croix Bataille (STECAL Ncb) dans les zones de danger " SUP1 " liées à la canalisation de transport de gaz :**
  - Tout mode d'occupation et d'utilisation des sols à l'exception de celles visées à l'article N2.
  - Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance es de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R.555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

ARTICLE N 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

- **Dans toute la zone**

1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

2) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3) L'extension des bâtiments d'habitation des lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- que l'extension soit à simple rez-de-chaussée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti existant; et sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance entre cette construction et un

bâtiment agricole en activité situé à moins de 150 mètres et sous réserve que la construction existante présente des qualités architecturales et patrimoniales avérées (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle…).

4) Les abris non clos pour animaux et petits édifices nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol.

5) Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie et aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **Dans les STECAL, les activités suivantes sont autorisées :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières et équestre.
- **Nfg** (Bois Gamats) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Ncf** (Pignerie) : extension du centre de formation.
- **Net** (centre équestre Tertre): activités équestres et de loisir.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : accueil et hébergement touristique en milieu rural, abris pour animaux de moins de 30 m2.
- **Neh** (hippodrome) : activités liées à l'hippodrome.
- **Ncb** (Croix-Bataille) : réservé aux constructions à usage d'habitation. Le changement de destination est interdit. Ce secteur est concerné par une servitude lié à la présence d'une canalisation de Gaz (zone de danger SUP1 reportée au plan de zonage et de servitudes). Le maire informera GRTGaz de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans la zone concernée.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, la nature des constructions et des travaux autorisés doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la compatibilité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Risque Inondation - atlas des zones inondables

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage **(AZI),** la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du présent règlement.

Risque de mouvements de terrain (PPRn)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement soumis aux aléas de mouvements de terrains, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la compatibilité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrains approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Laval-Entrammes

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques technologiques

Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance est de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

- **Dans le STECAL Ncb (croix- Bataille)**

Tout nouvel accès est interdit sur la route d'Angers. Dans le cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots constructibles, les accès aux lots seront regroupés au moins par 2 (2X2), afin de limiter leur nombre et le découpage des haies existantes sur ces voies.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

4. Il est rappelé (Article L.111-4 du Code de l'Urbanisme) que l'administration peut refuser de délivrer le permis de construire dès lors que le projet exige une modification de la consistance d'un réseau public de distribution d'eau, d'électricité, ou d'assainissement qui, compte tenu de ses perspectives d'urbanisation et de développement, ne correspond pas aux besoins de la collectivité ou lorsque les travaux de modification du réseau ont été réalisés sans son accord.

Cette règle concerne tout particulièrement le **Stecal Ncb (Croix Bataille)**.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Dans toute la zone :**

Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des emprises des voies privées ouvertes à la circulation publique :

- En dehors des marges de recul figurant au plan de zonage, le recul minimum sera de 5 mètres au moins.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.
  - Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
    - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
    - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.(CINASPIC)

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'implantation devra se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans les STECAL, les implantations autorisées sont les suivantes :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : conforme à l'article N6.
- **Nfg** (bois Gamats) : la limite de constructibilité est le périmètre du STECAL.
- **Ncf** (Pignerie) : conforme à l'article N6.
- **Net** (centre équestre Tertre): conforme à l'article N6.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : conforme à l'article N6.
- **Neh** (hippodrome) : conforme à l'article N6.
- **Ncb** (croix- Bataille) : conforme à l'article N6. Tout nouvel accès est interdit sur la route d'Angers. Dans le cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots constructibles, les accès aux lots seront regroupés au moins par 2 (2X2) afin de limiter leur nombre et le découpage des haies existantes sur ces voies.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone y compris dans les STECAL.**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

- La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.
- Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les constructions existantes implantées en limite séparative ou avec un retrait inférieur à 5 mètres pourront faire l'objet de surélévation dans la limite des hauteurs fixées à l'article N 10.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

■ **Dans toute la zone hors STECAL :**

Non réglementé.

■ **En STECAL :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

■ **Pour le Stecal Ncb,** l'emprise au sol est limitée à 15%.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP et hors STECAL :**

La hauteur totale ne doit pas excéder 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **Dans les STECAL, les hauteurs autorisées sont les suivantes :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : 12 mètres au faîtage.
- **Nfg** (bois Gamats) : 10 mètres au faîtage.
- **Ncf** (Pignerie) : 10 mètres au faîtage.
- **Net** (centre équestre Tertre) : 12 mètres au faîtage.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : 10 mètres au faîtage.
- **Neh** (hippodrome) : hauteur non réglementée.
- **Ncb** (Croix Bataille) : 10 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **En secteur AVAP :**

L'aspect extérieur des constructions doit se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures :**

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, pour les lucarnes, aucun modèle de référence n'est imposé mais les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.

Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).

La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.

- **Matériaux et couleurs :**

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

l'ardoise, le zinc, l'inox pré-patiné ou le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaire, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique .

- **Façades :**

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique est autorisée dans des proportions mineures.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Gestion des eaux pluviales**

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Clôtures** :
  - Les clôtures sur rue : leur hauteur maximale est fixée à 2,00 m. Elles sont constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) et/ou d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
  - Les murs pleins sont interdits sur rue sauf réhabilitation ou prolongement de mur existant.
  - Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type plaques/poteaux béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu environnant peuvent être autorisés dans la zone.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'aspect extérieur et les clôtures devront se conformer aux dispositions de l'AVAP

approuvée.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- **Dans toute la zone :**

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementé
Logement locatif financé par l'État	0.5 place/logement – voir article L.123-1-13 du cu
Ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	
2. Hôtelier	Non réglementé
5. Exploitations agricoles ou forestières	Non réglementé
6. Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif	Non réglementé

NB: Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat :

- avec ou sans création de logement supplémentaire en cas de logement social ;
- sans création de logement supplémentaire dans les autres cas.

- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la surface de plancher au moins.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ En secteur AVAP :

Les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ Dans toute la zone hors AVAP :

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, développés en pleine terre, doivent représenter au moins :
  - 90% de la surface totale du terrain en N, 85 % en Ncb et 70% sur les autres stecal
  - Ces espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
    - Cette composition doit privilégier :
    - la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
    - la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sont traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destinés à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

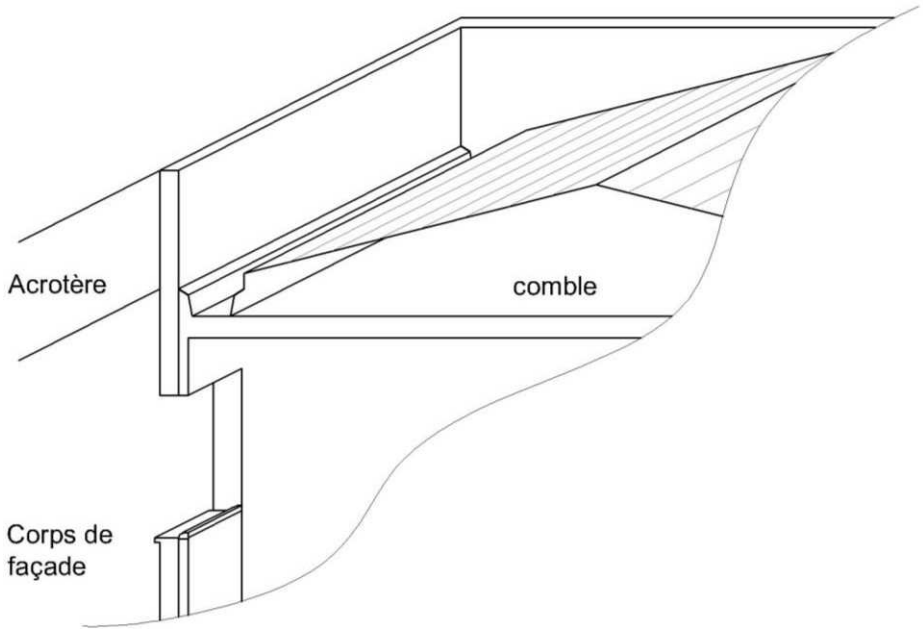
Non réglementé.

TITRE 6

ANNEXES DOCUMENTAIRES

ACROTERE

Nom qui désigne l'ouvrage (quelle que soit sa nature, son matériau et sa composition), prolongeant et terminant dans sa partie supérieure la façade d'une construction.



AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est égale ou supérieure à 100 m^2 et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc…).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire ou du propriétaire de la voie.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

ARTISANAT

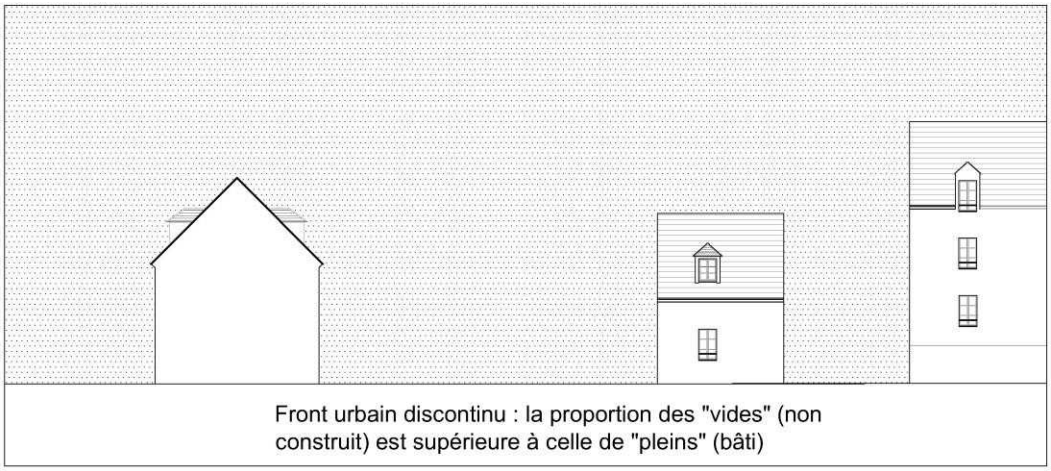
Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.

Elles sont définies notamment par le fait que :

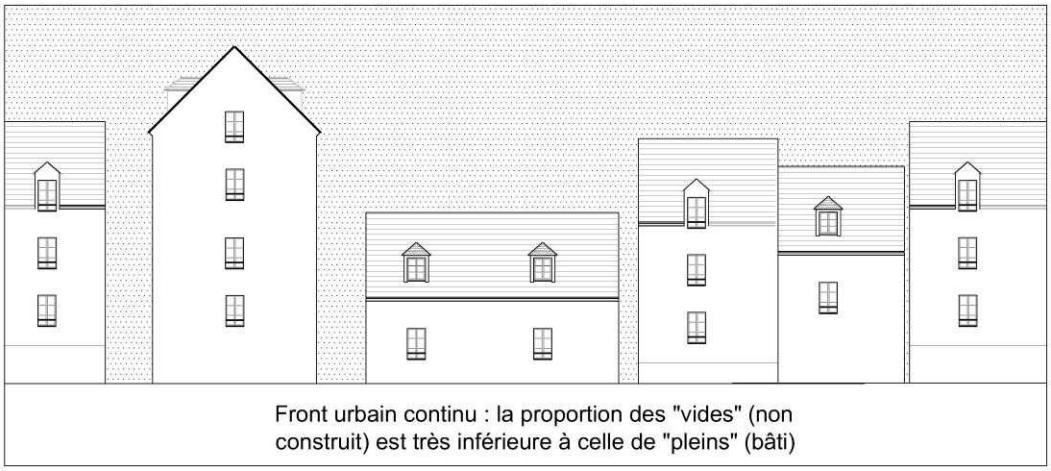
1. L'activité exercée assure une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services, et leur commercialisation.

2. L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 10. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

BATI CONTINU / DISCONTINU (SECTEUR DE..)



Front urbain discontinu : la proportion des "vides" (non construit) est supérieure à celle de "pleins" (bâti)



Front urbain continu : la proportion des "vides" (non construit) est très inférieure à celle de "pleins" (bâti)

CINASPIC

« Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

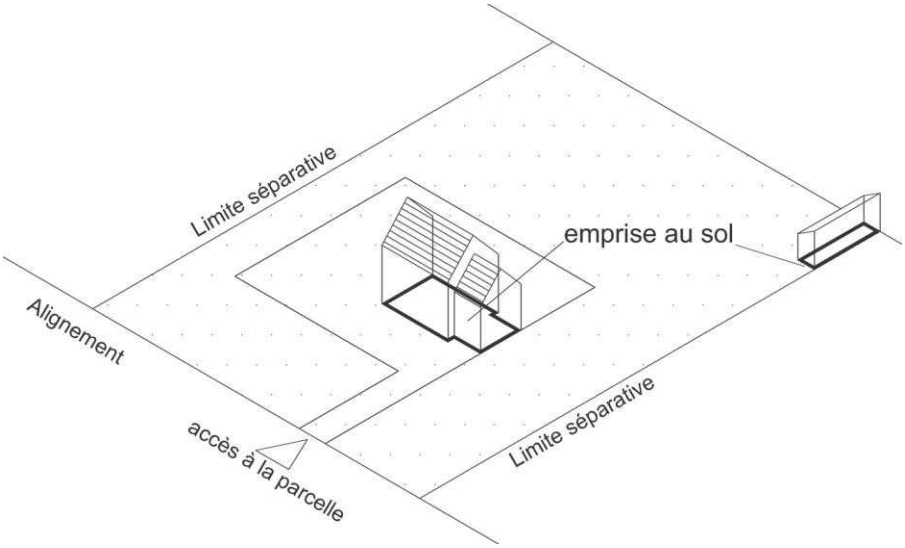
En application de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme (ordonnance N°2015-1174 du 23 septembre 2015), le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Est considérée comme construction existante, toute construction implantée légalement sur le territoire de la commune, et/ou ayant fait l'objet d'une autorisation délivrée par la collectivité, avant la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

EMPRISE AU SOL

C’est la surface de terrain que couvrent les constructions présentes sur l’unité foncière. Elle se calcule en divisant la surface au sol des constructions par la surface du terrain.



ENSEMBLE DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

ESPACE BOISE CLASSE (ART. L.130.1 DU CODE DE L’URBANISME)

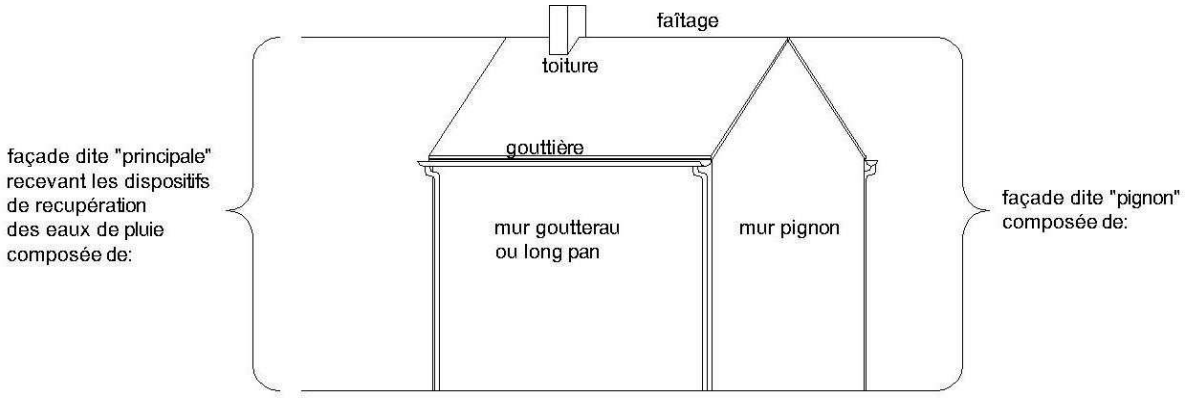
Le Plan Local d’Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.(…)

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est égale ou supérieure à 100 m2 et si sa hauteur excède 2 mètres.

FAÇADE ET PIGNON

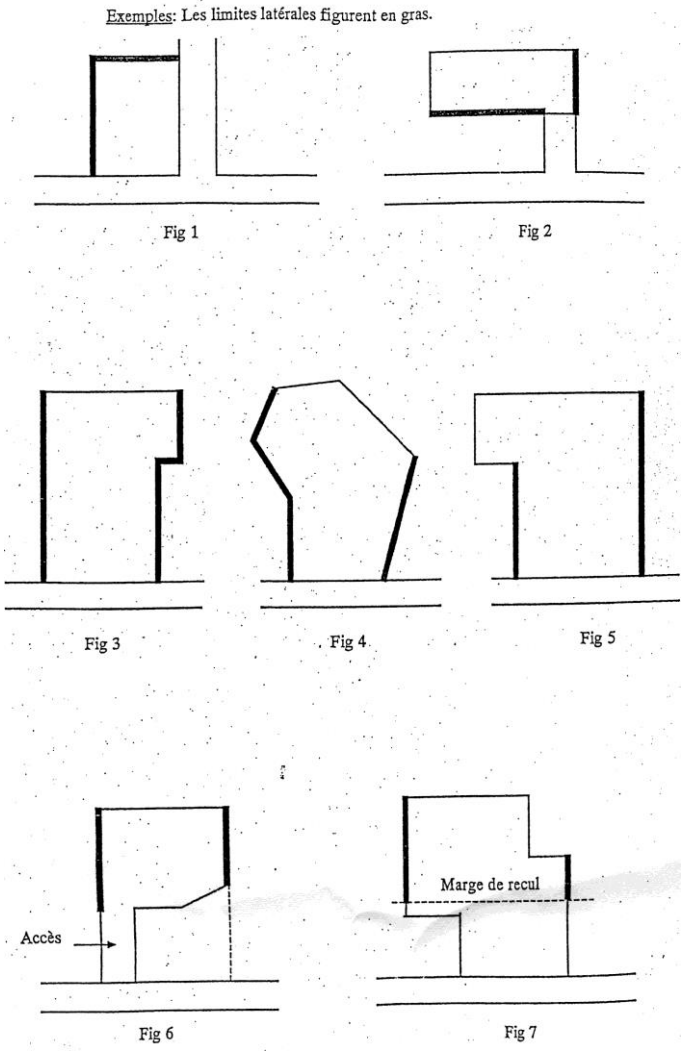
Un bâtiment est constitué par un ensemble de façades. Au titre du présent règlement, le terme de Pignon désigne une façade non surmontée par une pente de toit et non équipée de gouttière.



HEBERGEMENT DE LOISIR

Par hébergement de loisir, on comprend, au sens du présent règlement, les gîtes ruraux, chambres d'hôtes, relais équestres et les installations nécessaires à leur fonctionnement.

LIMITES SEPARATIVES



Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

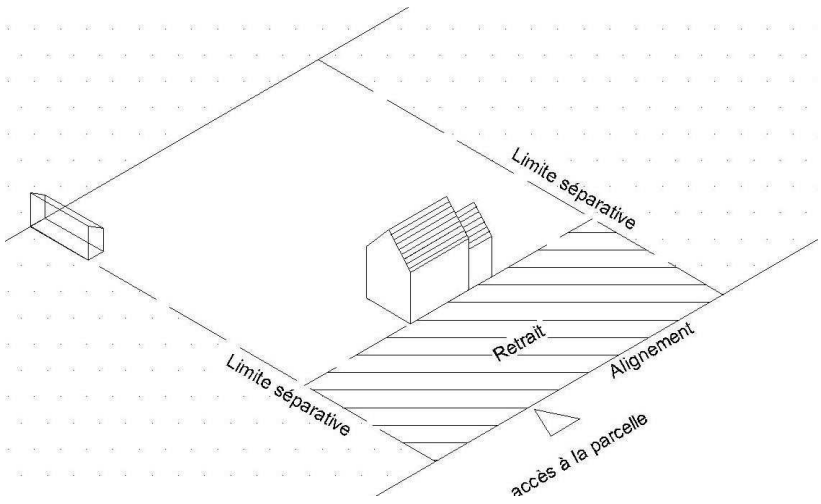
On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de parcelle, des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

Les autres limites sont considérées comme limites de fond de parcelle.

MARGE DE RECUL OU RETRAIT (SUR ALIGNEMENT)



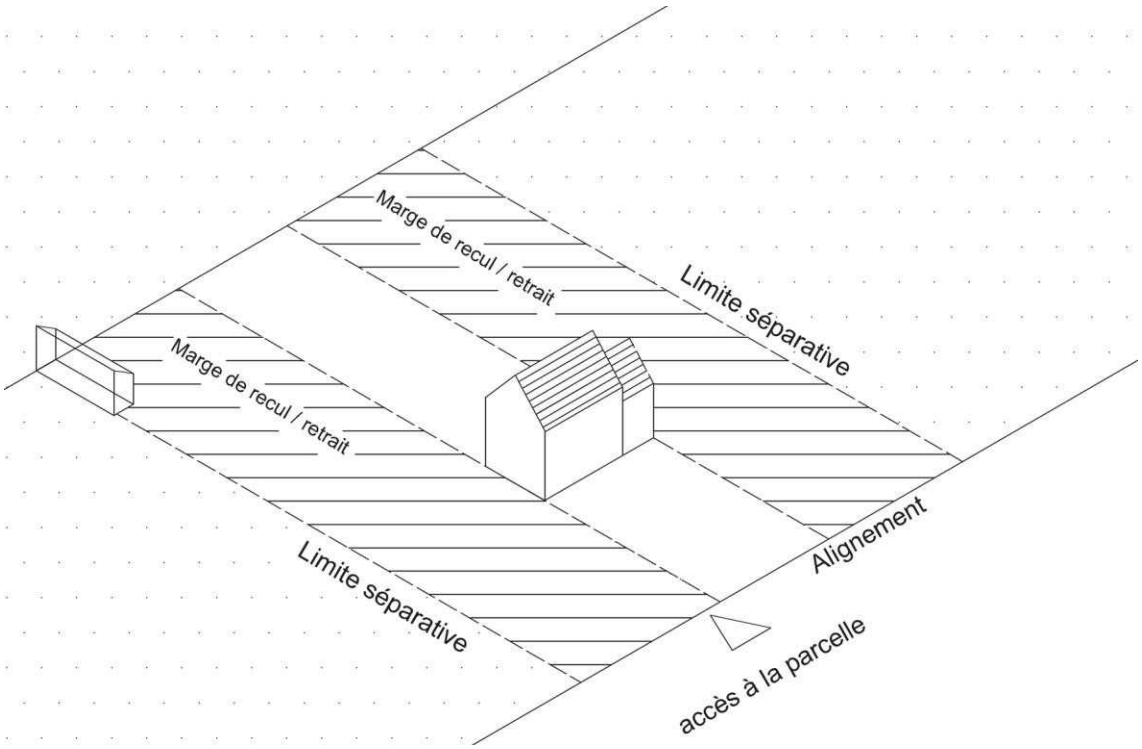
La marge de recul (ou retrait) est la distance séparant toute construction de l'alignement.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis à vis à la limite de l'alignement.

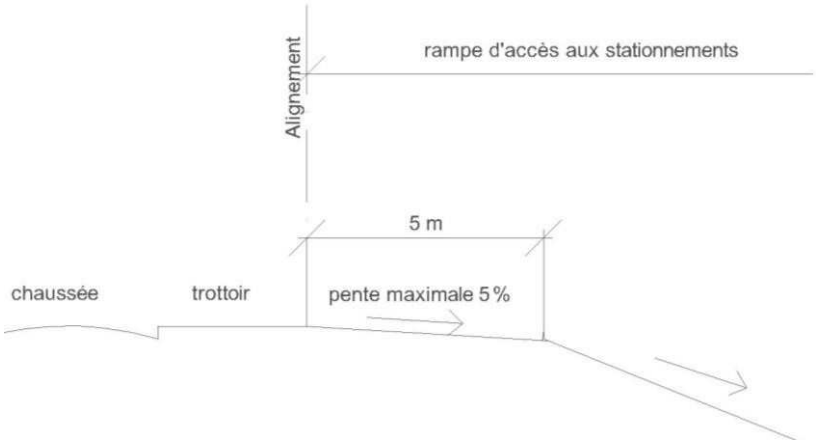
MARGE DE RECUL OU RETRAIT (SUR LIMITE SEPARATIVE)

La marge de recul ou retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis-à-vis à la limite séparative considérée.



PLACE DE STATIONNEMENT



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

PLANTATIONS

Les espèces d'arbres recommandées sont les suivantes :

Alisier terminal
Aulne glutineux ou vergne
Bouleau commun
Châtaignier
Chêne pédoncule
Chêne rouvre ou sessile
Érable champêtre
Érable sycomore
Frêne commun
Grisard
Hêtre
Marronnier
Merisier
Noyer commun
Noyer noir
Noyer hybride
Orme commun
Orme résista
Osier de vannier
Peuplier de culture
Pin de l'Évêque
Poirier sauvage
Saule blanc
Sorbier des oiseleurs
Tilleul à petites feuilles
Tremble

Les haies peuvent être composées d'au moins trois des espèces suivantes :

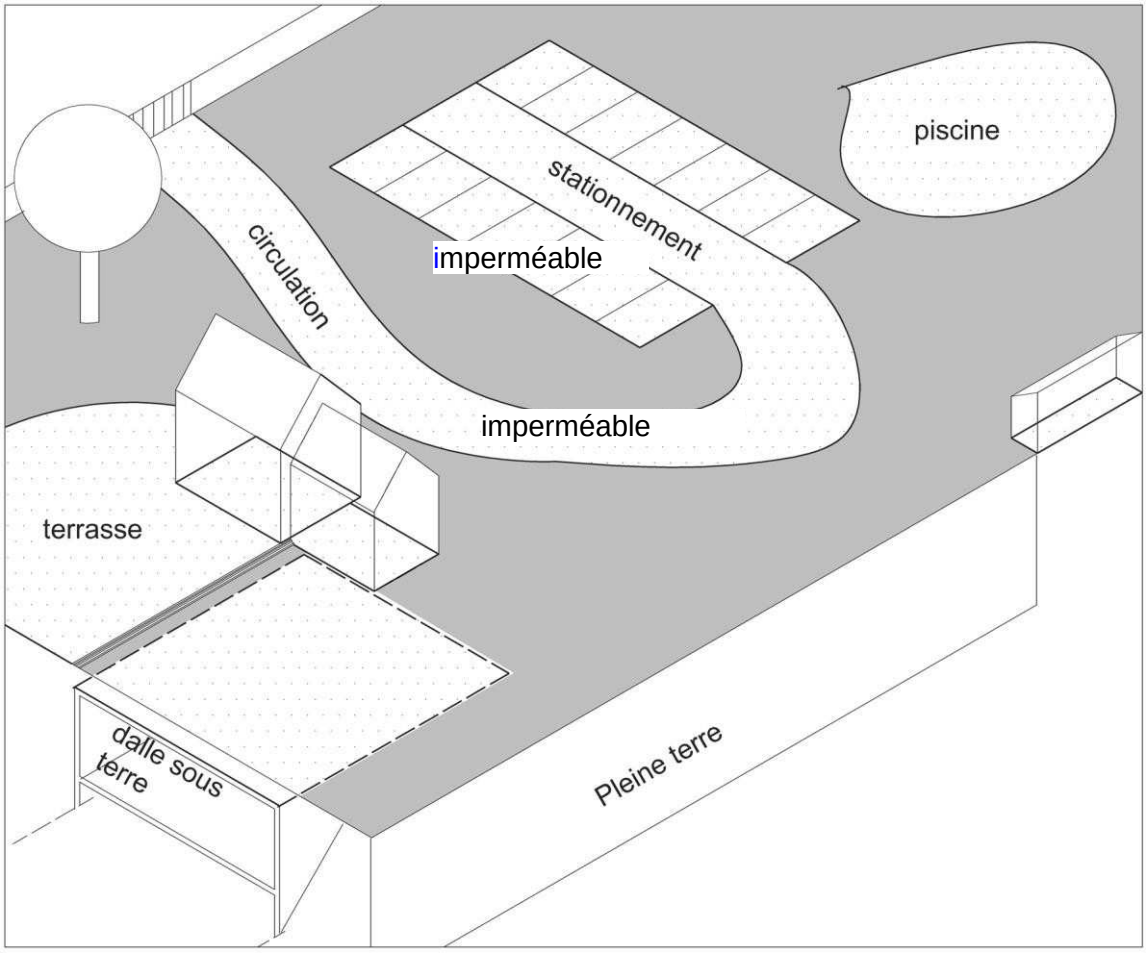
Caduques :
Aubépine
Charme commun
Cerisier, Sainte-Lucie
Cognassier commun et du Japon
Cornouiller sanguin
Érable champêtre
Frêne
Fusain d'Europe
Hêtre
Noisetier commun
Prunellier, épine noire
Prunier, mirobolant
Viorne lantan
Viorne obier

Persistants :
Buis
Berberis verts, Juliana, stenophylla
Darwinii
Cotoneaster franchetti
Eleagnus ebbingeu
Houx du Portugal
Laurier
Mahonia
Hedera hélix
Sambuscus Nigra

PLEINE –TERRE

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations…) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.



Les espaces en gris sont en pleine terre, garantissant l'infiltration des eaux.

STECAL Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, la loi ALUR permet de délimiter à titre exceptionnel et après avis de la CDPENAF, des STECAL.

Il y a lieu de se reporter à l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme: le règlement peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés /

a) des constructions;

b) des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage;

c) des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de 3 mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

a) le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)

b) les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

.

SURFACE (D'UN TERRAIN)

La surface prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.

Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies ;

- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe.

SURFACE DE PLANCHER (SDP)

Article R112-2 du code de l'urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir de l'intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN

Il convient de distinguer :

La parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Le terrain ou unité foncière

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou issues de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

ZONE NON AEDIFICANDI

Il s'agit d'une zone ne pouvant recevoir un édifice (par exemple en bordure de rue, avenue…) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)

II s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

De construction à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service

D'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de Z.A.C, apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

Des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet;

Un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone,

Des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

ANNEXE ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME

« **Art. *R. 111-1.** - Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

« Toutefois :

« **a)** Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

« **b)** Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur du patrimoine créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code. »

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

« **Art. *R. 111-2.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

« **Art. *R. 111-4.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

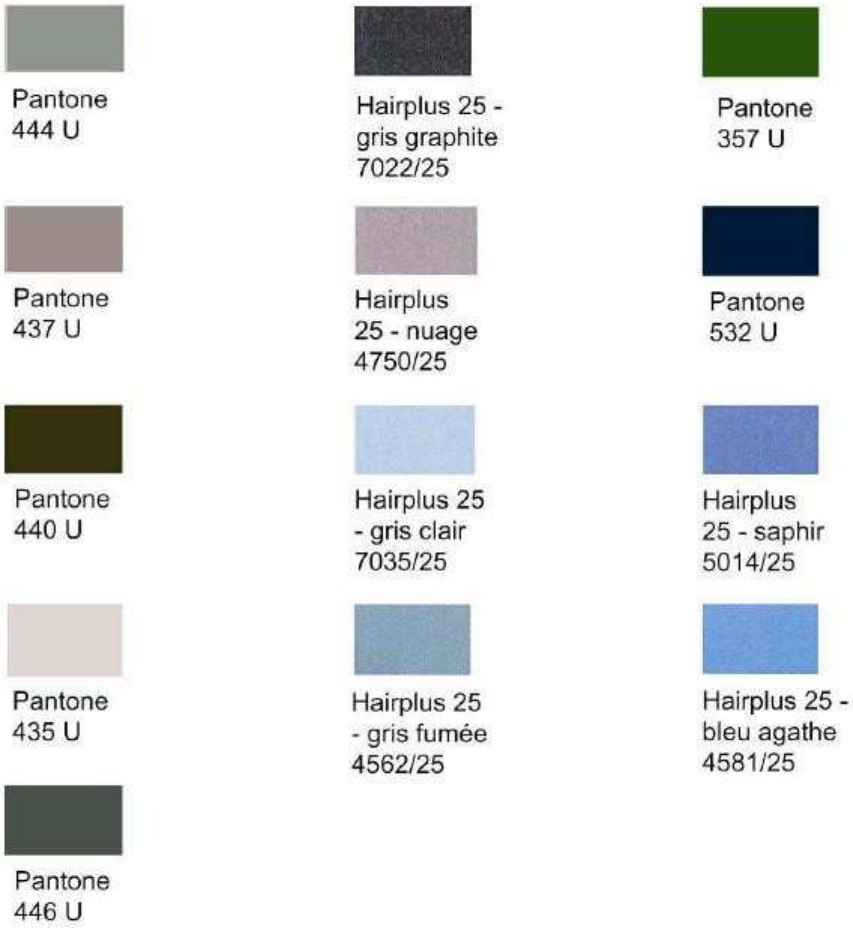
« **Art. *R. 111-15.** - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Aspect des constructions

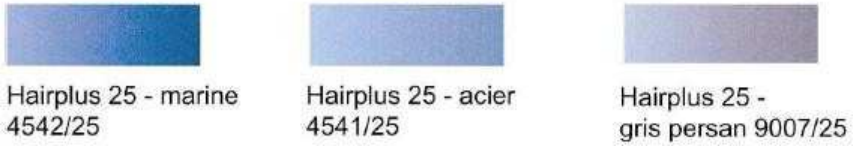
« **Art. *R. 111-21.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE 1 - Zone UEm et 1 AUe – LES MONTRONS/ LA BEUCHERIE

Présentation des couleurs pour les futurs bâtiments



Hairplus 25 - METALLISES



ANNEXE 2 - Zone UEm et 1AUe – LES MONTRONS/ LA BEUCHERIE

PALETTE VEGETALE

Liste des plantes proposées :

Les arbres	Les arbustes
- Quercus robur (Chêne pédonculé) - Quercus pallustris (Chêne des marais) - Fraxinus excelsior (Frêne) - Carpinus betulus " Fastigiata" (Charme fastigié) - Fagus sylvatica (Hêtre) - Alnus glutinosa (Aulne commun) - Corylus colurna (Noisetier de Byzance) - Salix caprea (Saule Marsault) - Salix alba (Saule blanc)	- Carpinus betulus (Charme commun) - Ligustrum vulgare 'Lodens' (Troëne) - Amelanchier canadensis (Amelanchier) - Cornus sanguinea (Cornouiller) - Corylus avellana (noisetier commun) - Rosa rugosa (Rosier rugueux) - Acer campestris (Erable champêtre) - Philadelphus White Rock (Seringat) - Salix rosmarinifolia (Saule)
Les vivaces et graminées	
- Erica x Darleyensis (Bruyère hybride) - Carex elata 'Auréa' (Carex) - Spartina pectinata 'Aurcomarginata' - Molinia arundinacea (Molinie) - Panicum virgatum (Panic)	

TITRE 7

ANNEXES PRESCRIPTIVE: PATRIMOINE PROTEGE

INTRODUCTION

La Ville de Laval est couverte par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Un recensement très précis du patrimoine a été effectué lors de la révision de la ZPPAUP en AVAP et à cette occasion le périmètre a été revu et légèrement resserré.

Dans les secteurs hors AVAP, du patrimoine bâti mais aussi paysager de valeur est présent et doit être protégé sans compromettre l'usage du lieu s'il est un lieu d'habitation ou la valeur écologique s'il s'agit du patrimoine paysager.

l'inventaire du présent document propose donc des fiches descriptives du patrimoine visé et décline une prescription à visée de préservation des éléments majeurs de ses caractéristiques architecturales, éléments de décor comme témoignage singulier d'un patrimoine valorisant pour la Ville.

Etant donné que la Ville est couverte par une AVAP, c'est la protection du patrimoine bâti qui est ici retenue.

Article L 151-19 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

LES FICHES DE REPERAGE ET LES PRESCRIPTIONS POUR PROTEGER LE PATRIMOINE BATI

Liste des fiches du patrimoine bâti :

- la Chapelle Croix-Couverte, Zone des Touches p 6
- le garage Renault-216 Rue de Bretagne p 7
- Maison de Tisserands, avenue de Chanzy p 8
- Manoir de la Chainais p 9
- Manoir de la Saucinière p 10
- Manoir des Alignés p 11
- Manoir des Pommeraies p 12
- Manoir du Pressoir salé p 13
- Manoir de Vaufleuryet ferme p 14
- 7-9 rue Jeanne d'Arc p 15
- 3 Rue Jeanne d'Arc p 16
- 22-24 Rue Jeanne d'Arc p 17
- 16-20 rue des Jardins et 41 rue des Chalets p 18

CARTE DE LOCALISATION DU PATRIMOINE RECENSE



Fiche 1 : chapelle Boulevard Léon Bollée

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	Boulevard Léon Bollée	**Chapelle de la Croix-Couverte**	**AP 126**

Historique:
Ancien oratoire devenu chapelle et qui d'après sa première appellation s'est peut-être substitué à une croix couverte d'un auvent. D'origine ancienne, ce petit sanctuaire champêtre et privé à été remanié ou reconstruit en 1788 comme l'indique la date gravée sur la clé de l'arc d'encadrement de la porte. Jusqu'à la fin des années 1950, la procession des rogations s'y rendait. Restauré dans les années 1980, il a été donné à la Ville de Laval en 2007.

Descriptif:
Petit édifice en moellon de calcaire enduit accessible par un emmarchement en pierre de schiste. Le mur pignon à deux contreforts est couronné d'un campanile de plan carré. Le dessus de la porte d'entrée est gravée d'un croissant de lune sommé d'une croix pattée. A l'intérieur, le vaisseau unique est couvert d'une fausse voûte en berceau cachant ce qui paraît être une charpente "à fermes portiques", type fréquemment mis-en-œuvre au 18e siècle. La chapelle renferme un ensemble intéressant de sculptures du 17e et 18e siècle.

Prescription :
Conservation complète de l'édifice sans adjonction possible.

Restauration des enduits, parements, couverture et boiseries dans le respect du style et des matériaux actuels de l'édifice.

Photo



Repérage cadastral



fiche 2 : garage Renault

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	216 Rue de Bretagne	**Garage Hintzy Renault**	**DE 125**

Historique:
Les constructions de garages vont se multiplier des années 30 aux années 50 à Laval pour faire face aux nouveaux besoins (ravitaillement et entretiens), générés par la multiplication des automobiles.
Cependant, pour l'essentiel, ces équipements centrés sur un simple hangar à habiller en façade ne génèrent que rarement des architectures monumentales originales.
Pour l'essentiel, le traitement se fait par façade rideau avec fronton en espalier et corniche art déco.

Par rupture avec ce modèle type, le garage du 216 rue de Bretagne, marque la volonté de s'inscrire dans une nouvelle vogue affirmant plus clairement la façade sur rue et donnant de plus une vraie place aux fonctions administratives à l'étage qui est en porte-à-faux sur colonnes comme les œuvres les plus contemporaines de Le Corbusier.

Descriptif:

Bâtiment à étage en porte-à-faux à pans coupés, portant sur deux colonnes bétons.

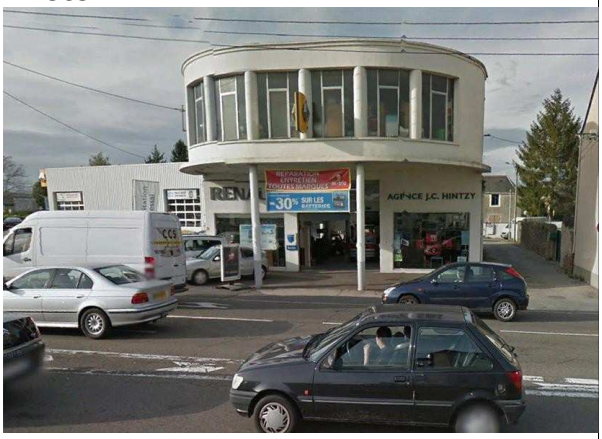
L'accès se fait par un porche sous l'étage administratif entre les colonnes.

Le décor des rares modénatures demeure art déco.

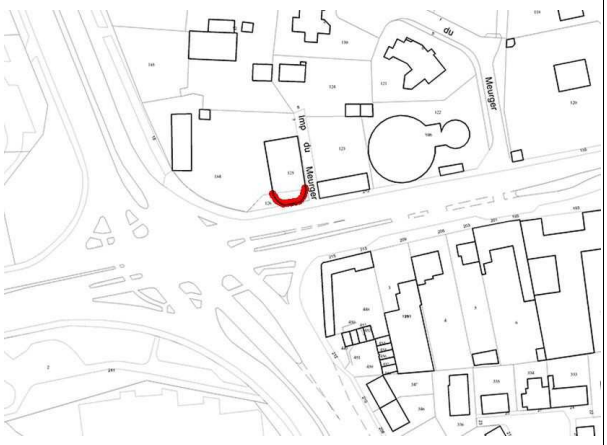
Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment de façade sur rue identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions ni modifications ou isolation extérieure. Maintien des percements à l'étage sans modification.

Photo



Repérage cadastral



Fiche 3 : maison de tisserand

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	10 avenue de Chanzy	**Maison de tisserand**	**AS 384**

Historique:

Les barres et maisons individuelles textiles apparaissent à Laval dans le premier tiers du 17ème siècle en périphérie du bourg .
Celles-ci permettent de loger et surtout de contrôler le personnel chargé de tisser les toiles de Laval.

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se composent d'une cave, de l'ouvroir qui accueille l'artisan tisseur et son métier pour un travail long, effectué dans l'humidité afin de préserver la fibre de lin.

A l'étage, desservie par un escalier, se situe la pièce chaude de vie qui accueille la totalité de la famille de l'artisan.

Les percements sont peu nombreux (fenêtre parfois unique, porte d'accès à l'étage et à la cave) et le décor est très sobre.

Prescriptions :

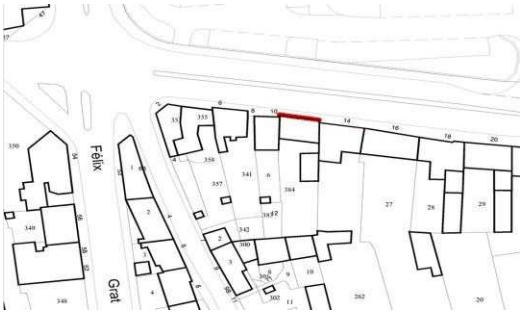
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat sans adjonction de dispositif extérieur d'isolation

Extensions et modifications possibles sur cour ou jardin

Photo



Repérage cadastral



Fiche 4 : Manoir de la Chainais

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	La Chainais	**Manoir de la Chainais**	**BN 322**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir de la Chainais, construit au 16ème siècle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique.

Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral



Fiche 5 : Manoir de la Saucinière

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	55 rue du boulevard du 8 mai 1945	**Manoir de la Saucinière**	**DI 265**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.
Dans ce cadre, le manoir de la Saucinière, construit au XVI ème siécle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis double dans l'alignement, avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique.

Lucarnes à l'étage subsistantes de style renaissance.

Prescriptions : Maintien de l'intégrité du bâtiment identifiée en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16 ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 6 : Manoir des Alignés

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	50 Rue des Alignés	**manoir du grand Aligné**	**DP 54**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI ^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.
Dans ce cadre, le manoir du grand Aligné apparaît prototypique. Construit par la famille Hatry celui-ci est doté d'un premier logis et d'une tour originale car polygonale à la base mais dotée d'un pavillon sur plan carré en encorbellement orné au sommet.
Ce premier ensemble est complété en 1686 par un grand logis œuvre de François Laigneau qui sera entièrement détruit en 1944.

Descriptif: Bâtiment de logis en moellon de calcaire avec encadrement des baies en pierre de taille de granite et calcaire. Grande tourelle avec escalier monumental en vis à plan polygonal et carré au sommet avec ornement sur les culots de l'encorbellement. Partie d'enceinte conservée

Prescriptions : Maintien de l'intégrité du bâtiment d'origine restant façade Est identifié en rouge sur le repérage cadastral. Extension et modifications possibles des toitures et autres façades dans le respect du bâti d'origine. Les adjonctions sur façade ou l'isolation par l'extérieur ne sont pas autorisés. L'extension sur façade Sud est autorisé ainsi que le percement
de portes ou fenêtres sur les façades Nord et Ouest dans l'esprit du bâti 16e. la grange et le hangar ne sont pas concernés par ces mesures de conservation.
photo du bâtiment avant bombardement :





Photo





Repérage cadastral et périmètre protégé

Fiche 7 : Manoir-bâtisse des Pommeraies

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	Rue impasse du dépôt (32- 34)	**Manoir-bâtisse des Pommeraies**	**AN 97**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir des Pommeraies, construit au 16ème siècle apparaît comme le prototype de cette construction de petite taille marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Bâtiment à un étage carré avec toit en pavillon avec tourelle à toiture en croupe ronde

Les murs sont en moellon de pierre et enduit. La couverture est contemporaine en ardoise et des ouvertures ont été modifiées au XX ^{ème} siècle.

Prescriptions :

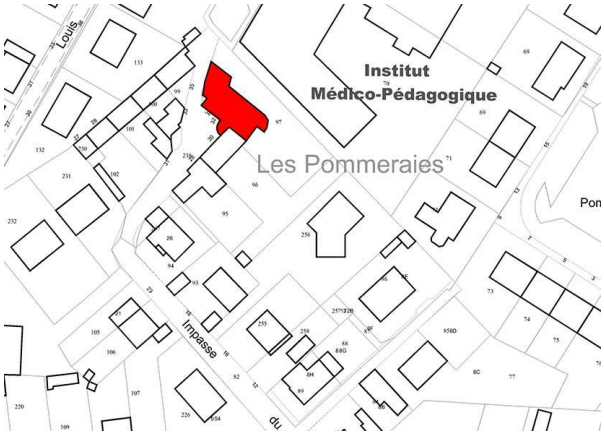
Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 8 : Manoir du Pressoir salé

N°au plan	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
1	**58 rue du pressoir Salé**	**Manoir du pressoir salé**	**AR 207**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir d'un pressoir Salé, construit au XVI^{ème} siècle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis double en alignement, avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit polygonal.

Lucarnes à l'étage subsistantes de style renaissance.

Prescriptions :

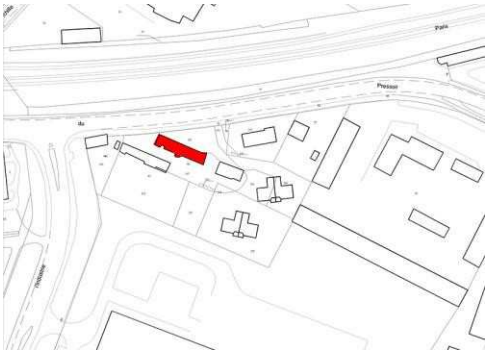
Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 9 : Manoir et ferme de Vaufleury

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	61 chemin de Vaufleury	**Manoir et ferme de Vaufleury**	**AM 424**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales:les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui par sa prestance rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir de Vaufleury construit au XVI ème siècle apparaît comme le prototype de cette constructions marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis en moellon de calcaire et granite enduit complété par un logis 19ème rectangulaire en moellon enduit et appareil de tuffeau pour les encadrements et pour les ornements de corniche. Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique. Restauration récente de l'ensemble dans les règles de l'art

Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16e siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 10 : , 7-9 rue Jeanne d'arc

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	7-9 Rue Jeanne d'Arc	**Maisons années 1910-1930**	**AL 194-197**

Historique:

A partir du milieu du XIXeme siècle, le développement de la ville et l'apparition d'une classe moyenne et supérieure urbaine conduit à la mise en place de nouvelles typologies d'habitations. Admirateurs d'un passé idéalisé comme de matériaux modernes (la brique), ces nouvelles élites favorisent l'émergence de constructions réalisées à partir de deux styles dominants.
Le premier privilégie la référence au passé (médiéval ou Louis XIII) ou la brique joue un rôle majeur tout en maintenant un décor sculpté en encadrement.
Le second, privilégie la sobriété et utilise la brique en entourage de baies notamment que ce soit dans un style classique ou de plus en plus proche de l'art nouveau

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se caractérisent par un volume bâti rectangulaire . Le tout est surmonté soit d'une toiture simple à deux pans. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant et jambages en brique dans un esprit proche de l'art déco.

Plus spécifiquement encore, la création de deux maisons jumelles renforce encore l'originalité de cet ensemble conçu de manière complémentaire et symétrique.

Prescriptions :

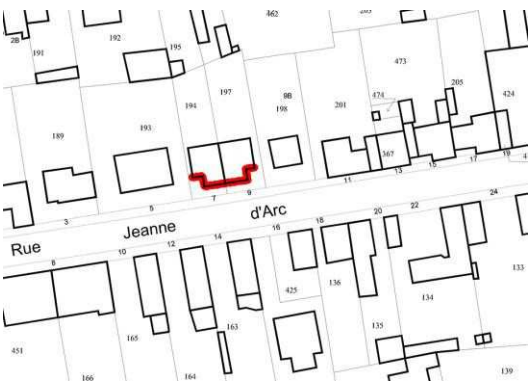
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décors en façades sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux) et de la clôture (piliers de briques notamment)

Extensions et modifications possibles en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 11 : maisons années 1910-1930- 3 rue Jeanne d'Arc

-	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	3 Rue Jeanne d'Arc	**Maisons années 1910-1930**	**AL 189**

Historique:

En lien avec le développement de l'industrie textile, se développe sur les hauteurs des Pommeraies, un habitat populaire de qualité souvent patronné par l'élite dominant l'industrie textile. Ces constructions et leur jardin permettent d'accueillir et stabiliser une main-d'œuvre rare qui est tentée sinon de quitter la ville. Le jardin permet de procurer une alimentation complémentaire et d'éviter la tentation des réunions dans les débits de boissons. Cet habitat se regroupe sur les pentes en surplomb des usines de Bootz.

Descriptif:

De caractère simple, cette maison se caractérise par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble avec lucarne. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant et des jambages en brique.

Prescriptions :

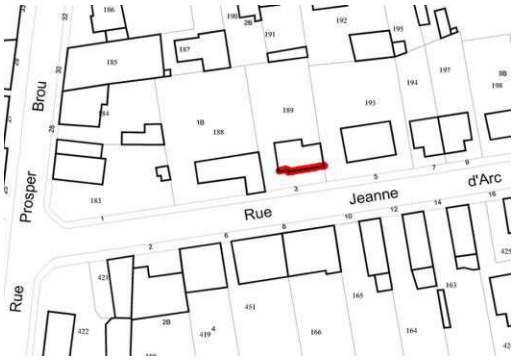
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques) ainsi que la clôture métallique et les piliers.

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 12: 22-24 Rue Jeanne d'Arc maison de maîtres 1860-1910,

-	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	22-24 Rue Jeanne d'Arc	**maison de maîtres 1860-1910,**	**133-134**

Historique:

A partir du milieu du XIXème siècle, le développement de la ville et l'apparition d'une classe moyenne et supérieure urbaine conduit à la mise en place de nouvelles typologies d'habitations. Admirateurs d'un passé idéalisé comme de matériaux modernes (la brique), ces nouvelles élites favorisent l'émergence de constructions réalisées à partir de deux styles dominants.
Le premier privilégie la référence au passé (médiéval ou Louis XIII) ou la brique joue un rôle majeur tout en maintenant un décor sculpté en encadrement.
Le second, privilégie la sobriété et utilise la brique en entourage de baies notamment que ce soit dans un style classique ou de plus en plus proche de l'art nouveau

Descriptif:

Ces maisons destinées à des personnes plus fortunées que la moyenne dans le quartier se caractérisent par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble. La façade est articulée autour d'une travée centrale surmontée d'un fronton .Celle-ci est marquée par un appareillage de brique et une ligne de faîtage en terre cuite de qualité.
Les façades affichent un décor simple mais soigné : lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau et jambages en brique et tuffeau.

Prescriptions :

Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques).

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 13: rue des Jardins et rue des Chalets

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	20, 18, 16, Rue des jardins 41 rue des Chalets	**Maison années 1910 -1930**	**AL 58,59,60, 231**

Historique:

En lien avec le développement de l'industrie textile, se développe sur les hauteurs des Pommeraies, un habitat populaire de qualité souvent patronné par l'élite dominant l'industrie textile. Ces constructions et leur jardin permettent d'accueillir et stabiliser une main-d'œuvre rare qui est tentée sinon de quitter la ville. Le jardin permet de procurer une alimentation complémentaire et d'éviter la tentation des réunions dans les débits de boissons. Cet habitat se regroupe sur les pentes en surplomb des usines de Bootz.

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se caractérisent par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble et d'une toiture à croupe retroussée. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant se différenciant des jambages en brique.

Prescriptions :

Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques).

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



PLU

Ville de LAVAL

Modification simplifiée n°2

Pièces modifiées - Règlement

PLU APPROUVE LE 23 MAI 2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE 19 JUIN 2017

MISE EN COMPATIBILITE N°1 VIA DECLARATION DE PROJET APPROUVEE LE 18 SEPTEMBRE 2017



LAVAL AGGLOMERATION
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DU CADRE DE VIE - DIRECTION DE L'URBANISME
HOTEL COMMUNAUTAIRE – 1, PLACE DU GENERAL FERRIE – CS 60809 – 53008 LAVAL CEDEX

ARCHITECTURE ACTION
31 rue de Terre Neuve 75020 Paris
tél : 01 40 24 13 81
www.architectureaction.com

INDDIGO
4 avenue Millet 44000 NANTES
tél : 02 40 48 99 99
www.inddigo.com

FUTURBAIN
5 rue de Savoie 75006 PARIS
tél : 06 88 72 95 94
www.futurbain.com

SCE
5, avenue A-L Cauchy 44307 NANTES
tél : 02 40 68 51 55
www.SCE.fr

REPERAGE URBAIN
210 Rue Saint-Maur, 75010 PARIS
tél : 01 77 12 32 99
www.reperageurbain.com

MOSBACH PAYSAGISTES
81 rue des poissonniers 75018 PARIS
tél : 01 53 38 49 99
www.mosbach.fr

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7

Dispositions applicables à la zone UA 8
Dispositions applicables à la zone UB 17
Dispositions applicables à la zone UC 32
Dispositions applicables à la zone UD 45
Dispositions applicables à la zone UE 55

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 71

Dispositions applicables à la zone 1 AU 72
Dispositions applicables à la zone AUe 83

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 96

Dispositions applicables à la zone A..... 97

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE..... 108

Dispositions applicables à la zone N..... 109

TITRE 6 : ANNEXES DOCUMENTAIRES..... 124

TITRE 7: ANNEXES PRESCRIPTIVES 142

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce Règlement est établi conformément à l'article R. 123-21 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 30 mars 2015.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Laval.

ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles du plan local d'urbanisme sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme. Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles, R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 (les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). Le texte de ces articles est rappelé en annexe du règlement.

2) L'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme dispose que lorsque l'établissement d'un projet de PLU est prescrit, ou lorsque sa révision a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas le sursis ne peut excéder 2 ans.

3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

En particulier, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au PLU.

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les législations et réglementations concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ; les règlements sanitaires départemental et communal le cas échéant ainsi que le code de la voirie.

4) La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) n° 2000.1208 du 13 décembre 2000, la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 et la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 ont modifié l'article L.123.1 qui fixe le contenu d'un PLU.

5) La participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics et propres est régie par les articles L.332.6 à L.332.16 et L.332.28 à L.332.30 du Code de l'Urbanisme ; en particulier :

La participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles permettant l'implantation de nouvelles constructions : articles L.332.11, L.332.11.2 et L.332.11.3. du Code de l'Urbanisme.

Le respect des dispositions générées par la loi du 30 mai 1997, complétée par l'Arrêté du 26 mai 1997, relative aux droits de passage sur le domaine public routier et aux servitudes prévues par les articles L.47 et L.48 du Code des Postes et Télécommunications.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMPLACEMENTS RESERVES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle et forestière (N).

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UB...). Certaines zones comprennent des sous-secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a ; r ...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.
- La zone agricole à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre IV.
- La zone naturelle à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre V.

Dans **les emplacements réservés**, sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 du code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le PLU est opposable au tiers il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au PLU figurent à l'annexe "Emplacements Réservés" au présent dossier avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En cas de sinistre la reconstruction, dans la même emprise, d'une surface de plancher équivalente, sera autorisée sur tout terrain, sauf application d'une disposition d'emplacements réservés ou d'alignement, qu'elle respecte ou non, les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de zone, à condition que la demande de permis de construire soit déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine centrale de la commune qui regroupe les quartiers anciens, de part et d'autre de la Mayenne.

La confortation de l'animation de centre ville à vocations multiples (habitats, équipements, commerces, services…) et la valorisation des paysages urbains historiques – sans exclure ponctuellement leur renouvellement contemporain - sont recherchées.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE UA 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif**.
- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est couverte par une AVAP. Les constructions et les aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque de glissement de terrain

Risque de glissement de terrain d'après l'étude réalisée en 1993 sur la falaise de la rue Félix Faure : la zone concernée est classée *non aedificandi* sur le document graphique du règlement.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :**

L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade, sauf pour la partie en attique.

- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :

Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,

Pour préserver un mur ou lorsque le projet prévoit un mur sur rue surmonté ou non d'une grille et que ce mur assure une continuité visuelle en rez-de-chaussée de l'alignement.

A l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe un immeuble à l'alignement ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.

- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement sont exigées :

Pour aménager un jardin privatif sur rue, la construction est interdite sur ces espaces **sur une profondeur minimale de 4 mètres**. Les parcelles identifiées sont repérées dans le document graphique de l'AVAP.

En cas de retrait, un mur de clôture maçonné implanté à l'alignement pourra être imposé.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives avec une accroche minimale de 5 mètres.
- Dans tous les cas, l'implantation en limite de fond de parcelle est autorisée.
- Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative (limites latérales et limites de fond de parcelle), la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Nonobstant, les dispositions ci-dessus, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la (les) limite(s) séparative(s).
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	Non réglementé
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	Non réglementé
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux, et ceux recevant du public, un local pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible,

un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

- logements : 2.5% de la Surface De Plancher et minimum 10 m²
- autres : 2% de la Surface De Plancher

■ En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

■ Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UA 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

C’est la zone urbaine péri centrale qui prolonge les quartiers anciens.

L’amélioration de ses qualités urbaines (mixité, paysages bâtis renouvelés…) est recherchée par une meilleure utilisation des disponibilités foncières existantes.

Un secteur UBf désigne le Quartier Ferrié. Le quartier Ferrié fait, pour partie, l’objet d’une ZAC.

Un secteur UBg désigne le quartier de la Gare. Le quartier de la gare fait l’objet d’une ZAC.

Dans le secteur UB est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint Louis.

Zone de sécurité "S" d'effets irréversibles matérialisée par un cercle (périmètre de 254 mètres autour de la canalisation incriminée).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel et exclusif d'entrepôt.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

■ **De plus, dans la zone UB, hors secteurs UBf et UBg**

- L'implantation des constructions à usage agricole.

■ **De plus, dans le secteur UBg**

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.

■ **De plus, dans la zone de sécurité "S" :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UB2.

ARTICLE UB 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

■ **Dans toute la zone :**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).**

- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **De plus, dans la zone UB, hors secteurs UBf et UBg**

- L'extension des constructions à usage agricole liées et nécessaires aux activités agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLU.

■ **De plus, dans le secteur UBf**

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole, à condition que ces activités soient compatibles avec l'usage et la vocation du secteur UBf.

■ **En secteur "S" (Zone de sécurité) :**

Dans la zone de sécurité "S" (périmètre de 254 m) ne sont admis que les **aménagements et extensions des constructions existantes.**

PROTECTIONS – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risques d'affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risques technologiques

Dans le secteur UB (Plan 1Z et 2Z) est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint-Louis. La Zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

Les débits de fuite seront limités à 3l/s/ha pour une pluie trentennale **en secteur " UBf"** et à 3l/s/ha pour une pluie décennale **en secteur "UBg".**

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernés par la demande d'autorisation d'urbanisme, et non pour la seule superficie imperméabilisée.

Dans le cas d'une mise en œuvre partielle de techniques alternatives par infiltration ou recyclage visant la limitation des rejets, les surfaces imperméabilisées ainsi prises en charge ne seront pas déduites de la superficie totale du projet, pour le calcul du débit rejeté au réseau public.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ **Dans toute la zone, hors secteurs UBf et UBg et hors AVAP :**

- Sauf en présence d'une marge de reculement portée au document graphique du règlement, la majeure partie de la façade doit être implantée à l'alignement : les décrochés peuvent être autorisés sous réserve de participer à la bonne intégration architecturale du projet dans son environnement.
- Une implantation en retrait de l'alignement est admise dans les cas suivants :
  - lorsque la construction assure une implantation cohérente avec les constructions voisines existantes.
  - en cas d'extension d'une construction existante déjà en retrait.
  - à l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou en retrait ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.
  - le long du domaine public ferroviaire.
  - pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

■ **En secteur UBf et UBg :**

- les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'1m minimum par rapport à l'alignement.
- Cependant, les annexes à l'habitation devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

■ **Cas particulier de la RD900**

- Dans tous les cas, le long de la RD 900, les constructions doivent être implantées en dehors de la marge de recul « Loi Barnier » portée au document graphique du règlement. Pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne » la marge de recul issue du dossier de dérogation Loi Barnier est portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900. Les constructions devront donc observer un recul de 20 m minimum par rapport à l'axe de la RD 900. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations et aménagements liés à la voirie (bassin, voie) et aux réseaux.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite en saillie du domaine public au rez-de-chaussée.

■ **En secteur AVAP : voir règlement de l'AVAP**

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone, hors secteurs UBf et UBg :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **Dans les secteurs UBf et UBg :**

- Les constructions, y compris les annexes à l'habitation, peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 1 mètre.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

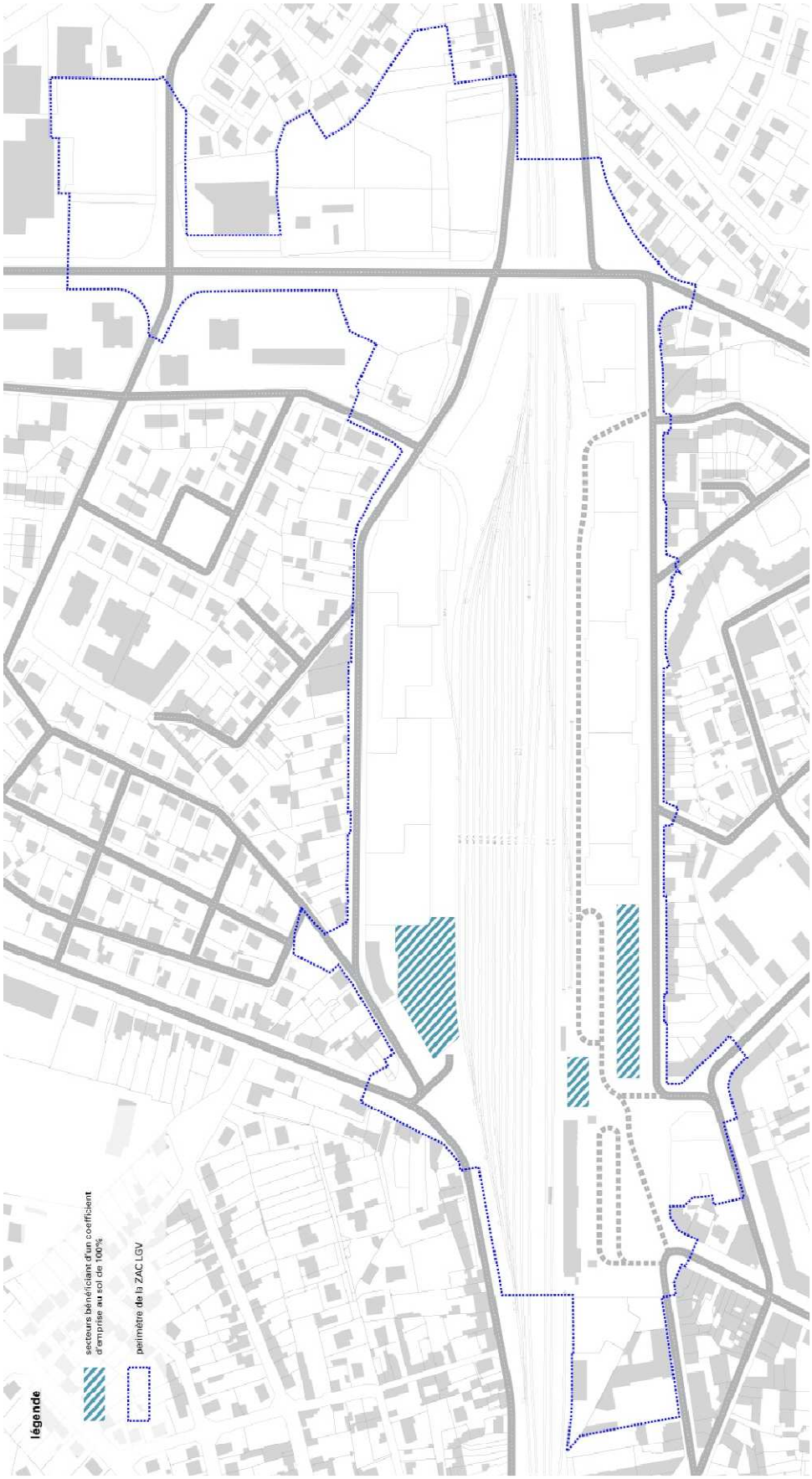
■ **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65 % de la surface du terrain.

- **Dans le secteur « UBf »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 85% de la surface du terrain. Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC.
- **Dans le secteur « UBg »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75 % de la surface du terrain. Cependant, l'emprise au sol n'est pas règlementée dans les cas suivants :

  - dans les îlots repérés au plan des emprises au sol (voir plus loin)

  - pour les CINASPIC.

Plan des emprises au sol



ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.
- **Dans toute la zone hors secteurs « UBf » et « UBg** », cette hauteur maximale peut être minorée jusqu'à 13 mètres maximum pour être rendue cohérente avec la hauteur desconstructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.
- **Dans le secteur « UBg »,** les hauteurs maximales à l'intérieur des îlots sont fixées par le plan des hauteurs ci-dessous, complété par des schémas précisant la gestion des épannelages sur certaines portions désignées au plan des hauteurs. Hors îlots repérés dans le plan des hauteurs, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.

Plan des hauteurs

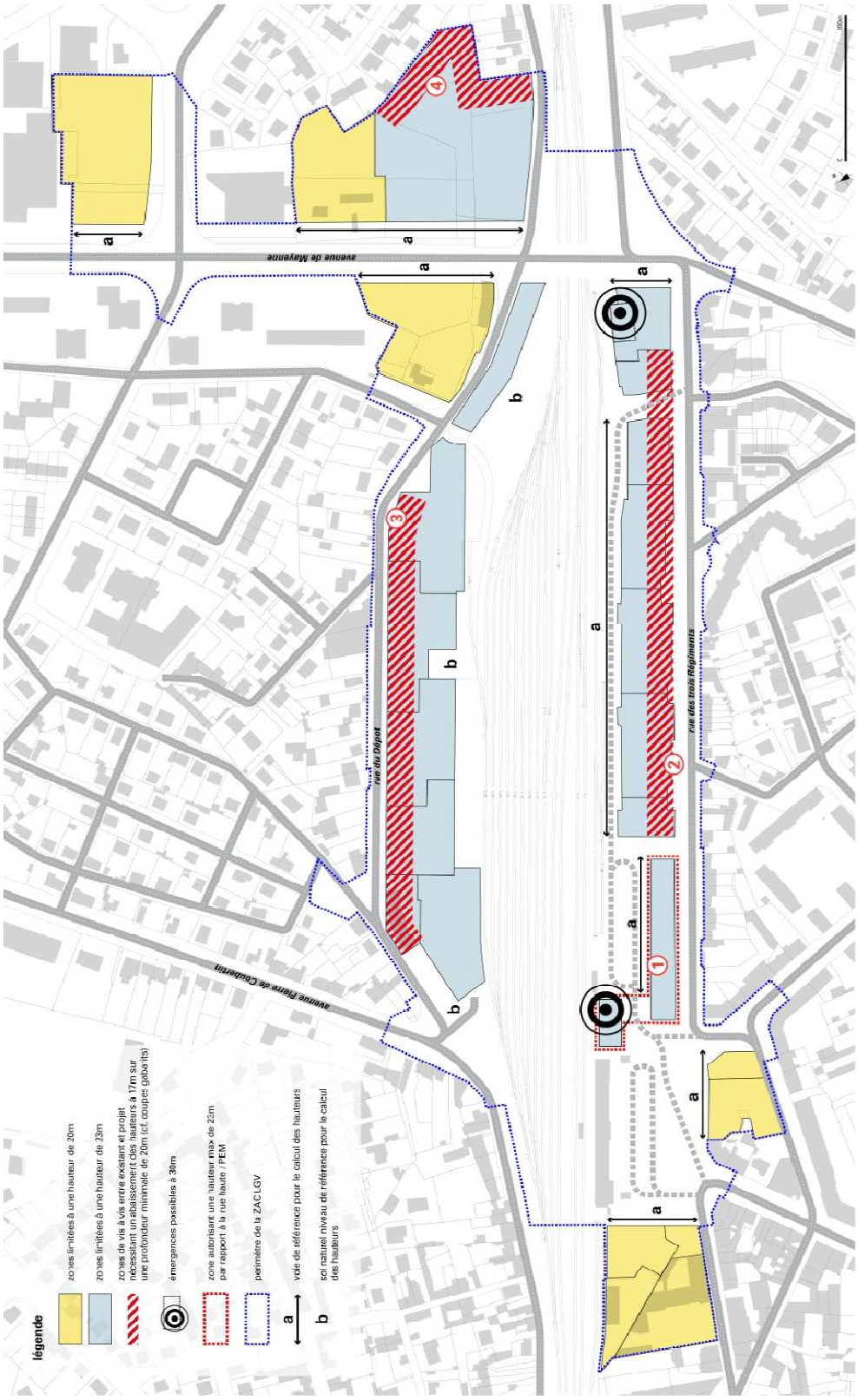
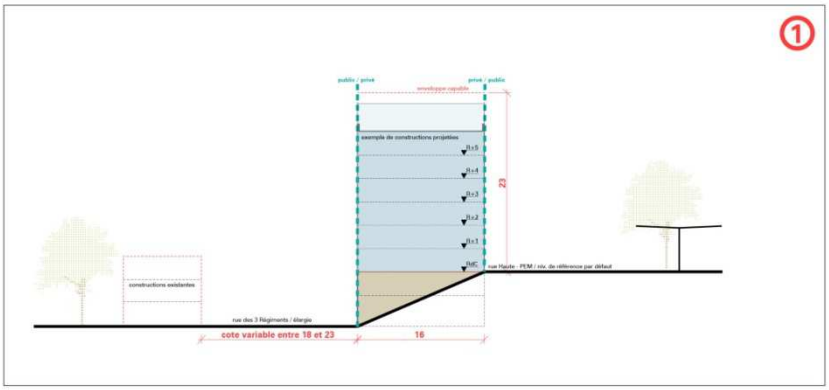
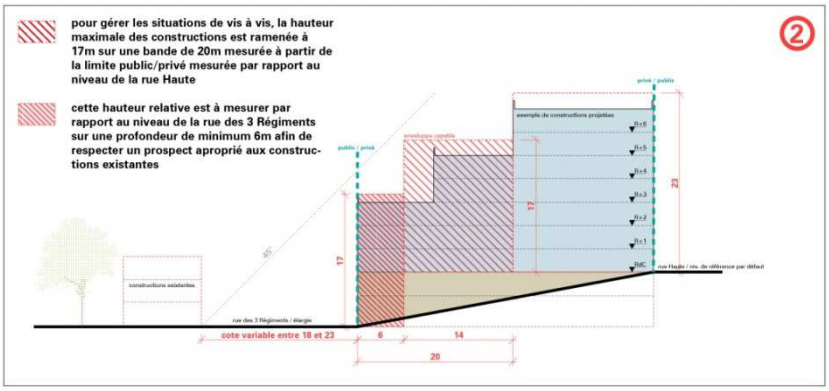
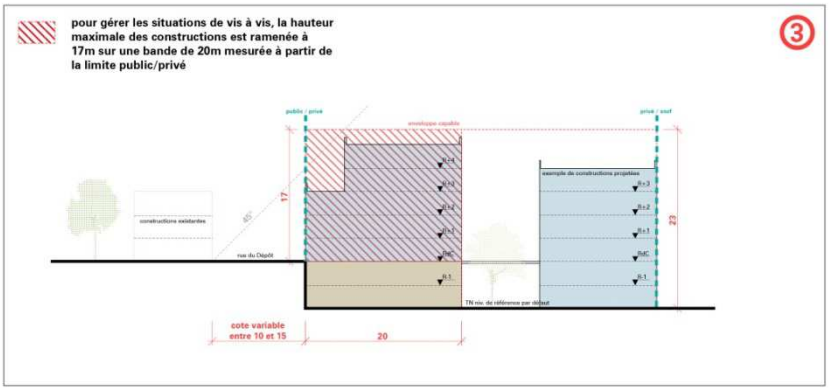
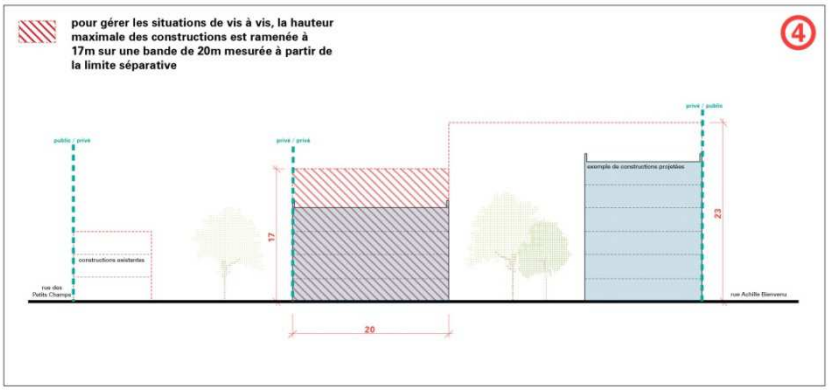


Schéma de gestion des epannelages


①
public / privé
privé / public
enveloppe capable
exemple de constructions projetées
R+5
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
23
rue Haute - PEM / niv. de référence par défaut
constructions existantes
rue des 3 Régiments / élargie
cote variable entre 18 et 23
16


②
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite public/privé mesurée par rapport au niveau de la rue Haute
cette hauteur relative est à mesurer par rapport au niveau de la rue des 3 Régiments sur une profondeur de minimum 6m afin de respecter un prospect aproprié aux constructions existantes
privé / public
exemple de constructions projetées
public / privé
enveloppe capable
R+6
R+5
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
23
17
45°
rue Haute / niv. de référence par défaut
constructions existantes
rue des 3 Régiments / élargie
cote variable entre 18 et 23
6
14
20


③
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite public/privé
public / privé
enveloppe capable
privé / privé
exemple de constructions projetées
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
R-1
17
23
45°
constructions existantes
rue du Dépôt
TN niv. de référence par défaut
cote variable entre 10 et 15
20


④
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite séparative
public / privé
privé / privé
privé / public
exemple de constructions projetées
17
23
constructions existantes
rue des Petits Champs
rue Achille Blanvenu
20

- **En secteur AVAP** : voir règlement de l'AVAP.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

- **Dans toute la zone hors AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.

Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.

- Pour les opérations d'habitat collectif et à usage de bureaux, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.
- Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité.

Toutefois, dans les secteurs « UBf » et « UBg », en cas de présence d'un point d'apport volontaire (PAV), la réalisation d'un local de collecte de déchets sur la parcelle n'est pas exigée.

- **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures :**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - **En secteur « UBf » et « UBg »,** les toitures pourront être composées de toits terrasses et/ou de toits inclinés.
    - Les toitures seront de préférence végétalisées.

- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou

plastique.

- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles métalliques, panneaux de synthèse de qualité. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
  - L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
  - **En secteur « UBf » et « UBg »,** les matériaux de façade seront cohérents avec l'expression de l'architecture contemporaine. Les matériaux apparents tels que aluminium, acier, verre, panneaux solaires ou vitrage thermiques, verrières composites ou/et en polycarbonate, trames métalliques perforées ou pliées sont autorisés.
    - Les grands vitrages et apports solaires en façades participant de l'architecture contemporaine sont autorisés.
    - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales :**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf et UBg » et AVAP :**

- **Clôtures :**

Les clôtures sur rue doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie :

- Elles ne doivent pas excéder 2 m.
- Elles sont réalisées soit en pierre apparente, soit en maçonnerie enduite.
- Elles sont constituées soit par :
  - Un mur plein
  - Un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) surmonté d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
- Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type de plaques/poteaux en béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, les projets contemporains de qualité exceptionnels témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une insertion remarquable dans le milieu bâti environnant, peuvent être autorisés dans la zone.

■ **Les secteurs «UBf» et « UBg »** constituant des sites d'innovation architecturale, des projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale y sont exigés.

■ **En secteur AVAP**

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg » :**

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension de l'habitation Logement locatif financé par l'Etat Ou hébergement des personnes âgées ou des résidences universitaires	1 place / logement Non réglementé Non réglementé (article L123-1-13 du CU)
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par tranche de 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150m² de Surface De Plancher supplémentaire.
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- **En secteur « UBg »** pour les programmes liés à la gare routière (ilot 1, lots 1A, 1B, 1C), seules les constructions à usage d'habitation doivent respecter la règle précédente. Toutes les autres

constructions ne sont soumises à aucune réglementation en termes de nombre de places de stationnement.

Nonobstant la règle ci-dessus, le stationnement exigé pour l'habitat pourra être réalisé en dehors de l'unité foncière si celui-ci s'intègre à l'intérieur de l'aménagement d'ensemble.

■ **Dans toute la zone :**

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.
- Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logements supplémentaires, pour ces seuls derniers.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, un local vélo pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

  Dans l'ensemble de la zone UB, hors secteur UBf

  – logements : 2.5% de la Surface De Plancher et minimum 10 m²
  – autres : 2% de la Surface De Plancher

  Dans le secteur UBf

  – logements : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, et 1,5m² par logements dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
  – autres : 1,5% de la surface de plancher
- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  – aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  – obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  – acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

■ **En outre, en secteur "UBf" et " UBg",** le stationnement sur le domaine privé doit être assuré en dehors des marges de reculement et des espaces verts. Il doit sauf impossibilité ou argumentation (architecturale, ou de programme, par exemple le regroupement de stationnement aérien en entrée de site) être réalisé en infrastructures ou semi enterré ou en rez-de-chaussée d'immeubles. (Cette règle ne s'applique pas au stationnement sur domaine public réalisé par la ville).

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone, hors secteurs « UBf » et « UBg »** au moins 25% de la surface totale du terrain doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

- Les espaces paysagers et plantés développés en pleine terre peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques. Sur les aires de stationnement, il sera planté au minimum 1 arbre pour 3 places.
- La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

■ **En secteur « UBf »,**

- Dans le périmètre de la ZAC Ferrié : au moins 25 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre. Pourront être comptés comme surfaces de pleine terre les éléments suivants uniquement s'ils sont tous réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétalisation : voiries intérieures et places de stationnement, et accès et cheminements piétons.

  Aucune règle ne s'applique au terrain d'assiette des CINASPIC.

- Hors du périmètre de la ZAC Ferrié : au moins 50 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige. Pourront être comptés comme surfaces de pleine terre les éléments suivants uniquement s'ils sont tous réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétalisation : voiries intérieures et places de stationnement, et accès et cheminements piétons.

  En outre, pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne », un merlon paysager de hauteur variable sera réalisé à l'intérieur de l'emprise définie par la marge de recul portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900 (suite au dossier de dérogation Loi Barnier). Les espaces de stationnements seront paysagers. Les stationnements les plus éloignés seront

réalisés en revêtement terre/ pierre pour réduire l'imperméabilisation du site et donc améliorer l'infiltration des eaux de ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UB 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine constituée d'ensembles pavillonnaires situés en limite d'urbanisation.

La préservation de qualités résidentielles reconnues, une intégration cohérente des opérations récentes au reste de l'agglomération, la mise en œuvre d'une mixité urbaine maîtrisée et les renouvellements / restructuration ponctuels de quelques secteurs stratégiques, sont recherchés.

Un secteur « b » désigne les parties de la zone admettant l'implantation de caravanes à usage d'habitation principale et l'aménagement de terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur UC est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux situées Rue du Vieux Saint Louis.

Zone de sécurité " S" d'effets irréversibles matérialisée par un cercle (périmètre de 254 mètres autour de la canalisation incriminée).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

■ **Dans toute la zone *:***

- L'implantation des constructions à usage industriel et exclusif d'entrepôts.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Dans les secteurs de jardins repérés au règlement graphique au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme, toutes constructions, hormis les abris de jardin.

■ **Dans toute la zone sauf secteur « b »: (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus, dans la zone de sécurité "S" :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UC 2.

ARTICLE UC 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

■ **Dans toute la zone :**

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.**
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **Dans toute la zone hors secteur « b » (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- **L'extension des constructions à usage industriel ou exclusif d'entrepôts**, **l'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement, les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir** dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

■ **En secteur « b » (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- **L'implantation des caravanes** à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus, en secteur "S" (Zone de sécurité) :**

- Dans la zone de sécurité "S" (périmètre de 254 m) ne sont admis que **les aménagements et extensions des constructions existantes.**

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Laval-Entrammes

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques d'affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

Risques technologiques

Dans le secteur UC (Plan 1Z et 2Z) est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint-Louis. La zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit

par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul):

- **dans toute la zone HORS AVAP et HORS secteur « b » (aire d'accueil gens du voyage) :**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

- **En secteur AVAP: se reporter au règlement de l'AVAP**

- **En secteur « b » (aire d'accueil gens de voyage) :**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans toute la zone hors secteur « b » (aire d'accueil gens du voyage) :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **En secteur « b » (aire d'accueil des gens du voyage) :**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance d'implantation doit être au moins égale à 3 mètres.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres. Cette hauteur maximale peut être augmentée jusqu'à 20 mètres pour être rendue cohérente avec la hauteur des constructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia**Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
- Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

- **Collecte des déchets :**
  - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.
  - Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Toitures**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - En toiture, les panneaux seront autant que possible, encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande…).
  - Les toitures végétalisées sont autorisées.
- **Matériaux et couleurs**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.
- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles métalliques, panneaux de synthèse de qualité. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
  - L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture.
  - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.
  - En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Clôtures**
  - Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon…)
  - Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.
  - Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
    - soit de maçonnerie enduite ;
    - soit de pierres apparentes ;
    - soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale ;
    - soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.
- **Projets d'architecture contemporaine**
  - Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant, sont autorisés dans le secteur.

■ **En secteur AVAP :**

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UC 12: STATIONNEMENT

■ **Dans toute la zone hors secteur b (aire d'accueil des gens du voyage)**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementée
logement locatif financé par l'État ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	0,5 place /logement – voir article L 123-1-13 du CU
2. Hôtelier	Non réglementé

3. Bureaux	1 place par tranche de 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150m² puis 1 place par tranche de 150m² de Surface De Plancher supplémentaire.
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.

Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logements supplémentaires, pour ces seuls derniers.

- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, un local pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

  - logements : 2.5% de la Surface de Plancher et minimum 10 m²
  - autres : 2% de la Surface de Plancher

- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

■ Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

■ **En secteur « b » (Aire d'accueil des gens du voyage) :**
- 2 places par logement ;
- 75 m² par caravane

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- La surface de pleine terre doit représenter au moins 30% de la surface totale du terrain.

Ces espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
- **Cette composition privilégie :**
  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
  - Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
  - La protection des noues, talus, fossés, mares, haies et des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
  - Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.
  - Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

■ **En secteur AVAP,** les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

- **En secteur « b » (aire d'accueil des gens du voyage)**

Le pourtour des places et parcs de stationnement, des emplacements de caravanes, les limites séparatives doivent recevoir un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, haies vives, massifs buissonnants…) destiné à les masquer depuis les voies publiques.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

~~- Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UC 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine qui regroupe les cœurs de bourgs anciens de Saint Pierre le Potier, Thévalles et Grenoux.

La préservation des paysages bâtis traditionnels est recherchée.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- **en zone inondable AZI,** y sont interdits tout ouvrage, remblaiement, ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique. Les constructions nouvelles à l'exception de celles prévues à l'article 2. Les déblais issus des phases de construction seront évacués en dehors de la zone inondable. Le stockage de produits et de matériaux, les conteneurs sont soit arrimés, soit mis hors d'eau; que les citernes soient enterrées.

ARTICLE UD 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).**
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- en AZI, y sont admis:

les murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux,

les abris de jardin dans la limite de 10m2 d'emprise,

l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme sous réserve que le plancher se situe à au moins 50 cm au-dessus des cotes de référence des profils n°46 (46.06m) , 47 (46.07 m) et 48 (45.97 m) du PPRi suivant la section concernée par le projet.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Ce secteur est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au plan de zonage soumis aux aléas inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des risques Inondation approuvé.

Risque Inondation - atlas des zones inondables

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage **(AZI),** la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du présent règlement.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risques d’affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d’affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l’opération et à la nature du sous-sol.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2 - Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3 - Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade, sauf pour la partie en attique.
- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :
- Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC),
- Pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,
- Pour préserver un mur protégé ou lorsque le projet prévoit un mur sur rue surmonté ou non d'une grille et que ce mur assure une continuité visuelle en rez-de-chaussée de l'alignement.
- A l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.**:**

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives. En cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions est réglementé par l'AVAP approuvée.

- **Gestion des eaux pluviales**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Clôtures**

Les clôtures sont réglementées par l'AVAP approuvée.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementé
Logement locatif financé par l'État Ou hébergement des personnes âgées ou des résidences universitaires	non réglementé (article L 123-1-13 du CU)
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 100m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	1 place par tranche de 30 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés Surface De Plancher
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtimentvoisin.

  - logements : 2,5 % de la Surface de Plancher et minimum 10 m²
  - autres : 2 % de la Surface de Plancher

- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  - aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  - obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  - acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UD 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone mixte à vocation économique destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux.

Dans la zone UE sont inclus deux périmètres de sécurité autour des stockages d'engrais azotés à base de nitrates de la Coopérative Agricole de la Mayenne, sur la zone industrielle des Touches.

Zones de sécurité Z1 d'effets létaux, matérialisées par des rectangles (périmètres de 50 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac et 58 mètres autour du bâtiment de stockage de céréales) ;

Zones de sécurité Z2 d'effets irréversibles matérialisées par des rectangles (périmètres de 160 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac et 138 mètres autour du bâtiment de stockage de céréales).

De plus, dans le secteur UE sont incluses des zones de danger (SUP 1) significatif, grave et très grave, liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

Par ailleurs, sur le secteur des Touches, l'Unité de Traitement des Résidus Urbains (UTRU) est classée en PM2 (article L515-12 du Code de l'Environnement) et fait l'objet d'une servitude jointe en annexe du PLU.

Un périmètre de risque minier (mouvement de terrain) est défini sur le site des Gandonnières .

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone UE non urbanisées de la RD 900.

- Un secteur **UEm** désigne le secteur des Montrons.
- Un secteur **UEaer** désigne la zone aéroportuaire de Laval-Entrammes.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

■ **Dans toute la zone**

- L'implantation des constructions et tout changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux qui sont admis sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus dans la zone de sécurité Z1 de la zone industrielle des Touches et dans la zone de danger SUP 1 liée à la canalisation de gaz de la Croix Bataille :**

- toutes les constructions nouvelles et l'extension de celles préexistantes.

■ **De plus, dans la zone de sécurité Z2 de la CAM dans la zone industrielle des Touches :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UE2.

■ **Dans le périmètre de la servitude liée à l'UTRU (unité de Traitement des Résidus Urbains) situé dans le secteur des Touches :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sans exception.

■ **Dans le périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

■ **Dans toute la zone HORS secteurs « Z2» et HORS périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est strictement indispensable pour assurer la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements sont autorisés. Dans ce cas, celles-ci

devront être intégrées au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architecturale homogène. La surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu, c'est-à-dire atelier ou stockage-non compris sanitaires et partie administrative (bureaux, archives…).

- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat,** de bureau ou de service, de stationnement, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **Les affouillements et exhaussements de sols,** à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **En secteur Z2 de la zone industrielle des Touches :**

Dans la zone de sécurité Z2 (distance comprise entre les périmètres de 50 et de 160 mètres et 58 et de 138 mètres) ne sont admis que les aménagements et les extensions dans la limite de 10% de l'emprise au sol préexistante des constructions à usage d'activités existants à la date d'approbation du présent document sous réserve :

- qu'ils soient indispensables au fonctionnement de ces activités
- qu'ils n'augmentent pas la vulnérabilité des biens et des personnes exposées.

■ **Dans le périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Les travaux de maintenance (changement de fenêtres, réfection de toiture).
- Les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort.
- Les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie.
- Les travaux destinés à rendre accessible les constructions aux personnes à mobilité réduite.
- Les modifications d'aspect des bâtiments existants à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'effondrement localisé.
- l'aménagement des combles, sauf s'il conduit à la création de logements supplémentaires.

En tout état de cause, ces travaux ne doivent pas conduire à une augmentation de plus de 20 m2 de surface de plancher ou d'emprise au sol.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Laval-Entrammes :

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques d'affaissement du sol :

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risques technologiques :

- Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur

le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance es de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

■ **Dans toute la zone :**

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

■ **De plus en secteur « m » (les Montrons)**

- Les accès directs aux lots depuis la RD 900 sont interdits.
- Les accès aux lots sur les voies publiques internes à la zone seront limités à certains tronçons repérés au document graphique du règlement.
- Le dimensionnement des voies internes à la zone sera adapté à la circulation des poids lourds.

■ **De plus en secteur « aer » (Zone aéroportuaire- Laval Entrammes)**

- Les accès directs nouveaux depuis la RN 162 sont interdits.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Dans toute la zone sauf secteur « m » (les Montrons)**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique :
  - Avec un retrait au moins égal à 5 mètres.
  - Le long des emprises du domaine public ferroviaire, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire.
- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.

- Pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- Les postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et les différentes constructions relatives à l'équipement et à la viabilité publique des parcs d'activités, tels que postes EDF, postes de détente GDF, armoires d'éclairage public, armoires de commande de feux de circulation, etc. sont autorisés dans la marge de recul.

■ **En secteur « m » (les Montrons)**

Le long de la RD 900, les constructions à usage d'activités doivent être implantées conformément aux dispositions du plan de zonage 1Z.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

■ La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation sur une au plus des limites séparatives peut être autorisée sous réserve que soient prévues les mesures de nature à assurer la salubrité et la sécurité des bâtiments, notamment en ce qui concerne les moyens de lutte contre l'incendie.

■ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

■ Dans toute la zone, hors AVAP, les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

■ **Dans toute la zone :**

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de la surface du terrain.
- L'emprise au sol n'excédera pas 30 % du bâtiment concerné pour les extensions d'habitation existante.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone sauf secteur « m » (les Montrons)**

- **Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP,** la hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.
- **Dans les parties de la zone hors AVAP:**
  - La hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres calculés à partir du terrain naturel avant travaux.
  - Les Constructions et Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **En secteur « m » (les Montrons)**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9m dans la limite des 75m, et de 10m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel avant travaux la plus haute de la surface du projet).

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

- **Les toitures**
  - Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par une acrotère horizontale.
  - Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.
  - Les toitures peuvent accueillir des capteurs solaires sur l'ensemble ou une partie de leur surface à la condition de répondre à un projet architectural global.
  - Les toitures végétalisées sont autorisées.

- **Les matériaux de façade**
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
  - Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
  - Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.
  - Des capteurs solaires sont autorisés à la condition de répondre à un projet architectural global.
  - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Les annexes techniques**
  - Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale

avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.

- Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment.
- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**
  - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
  - Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.
- **Les aires de stockage ou de manœuvre** doivent être dissimulées par des écrans végétaux de la vue depuis les voies publiques.
- **Gestion des eaux pluviales**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Les clôtures,** le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

■ **En secteur AVAP :**

l'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **De plus, en secteur « m » (les Montrons)**

- **Les toitures**
  - Les toitures réalisées seront des toitures dites « toitures-terrasses ». Elles comprendront une acrotère en périphérie pour masquer la pente des toits. Celui-ci ne pourra dépasser les hauteurs de 9 ou 10m selon les zones.
  - Seront autorisées les toitures à pente qui seront cachées par une acrotère.
  - Les toitures présentant un intérêt architectural significatif seront autorisées.
  - L'emploi des tôles brutes est interdit.
- **Les matériaux de façade**
  - Les bardages métalliques doivent être traités afin de masquer leur aspect brillant.
  - L'usage de la tôle brute est interdit.
  - Les peintures et les enduits doivent être de couleur neutre (voir « palette de couleurs »). Les couleurs à dominantes vives et blanches sont interdites.
- **Les aires de stockage ou de manœuvre**

Le stockage de matériel et matériaux sera interdit dans les bandes de recul, sauf si ces aires de stockage sont masquées.

- **Les clôtures**

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois elles peuvent être composées comme suit :

- **Les clôtures en façade des voies internes à la zone d'activité :**

Si une clôture est implantée, une haie bocagère (largeur 2m, hauteur 3m) sera créée. Les haies libres et haies de charmille sont autorisées. Les haies strictes de Thuya ou de Lauriers palmes sont interdites.

La clôture grillagée plastifiée sera de préférence verte ou en harmonie de couleur avec le bâtiment. Cette clôture doit être implantée à l'intérieur du terrain et d'une hauteur inférieure à 2m.

Si un portail clôt le terrain, il doit être de couleur identique à la clôture et de même hauteur que la clôture.

Ces portails seront ajourés, les portails pleins sont interdits.

- **Les clôtures en limite séparative des parcelles perpendiculairement à la RD900 :**

Elles seront constituées d'une bande végétalisée de 3m de large (1,50m de chaque côté de la limite séparative). Elles seront plantées d'une haie bocagère (implantée par l'acquéreur). Une clôture séparative peut être installée (voir palette végétale – annexe 2).

Dans le cas où le bâtiment est accolé, la haie séparative doit être implantée de chaque côté du bâtiment.

- **Les clôtures le long de la RD 900 :**

La clôture peut être implantée : un grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum de 2m.

- **Enseignes**

La signalétique devra être située sur le bâti et à l'entrée de la parcelle.

Les enseignes pourront dépasser le faîte de la façade sur laquelle elles seront apposées, sans dépasser les hauteurs de 9m ou 10m selon les zones.

Une seule enseigne sera autorisée par unité foncière, plus une sur le bâtiment.

Aucune enseigne ne sera clignotante.

■ **De plus, en secteur « aer » (Zone aéroportuaire Laval-Entrammes)**

- **La composition**

La composition, dans le respect des règles d'alignement, mettra en valeur les lignes horizontales des grands volumes, par le choix des matériaux de parement, les ouvertures, les choix de couleurs.

- **Les toitures**

Les toitures réalisées seront masquées par une acrotère. Seuls pourront en émerger des sheds, des puits de lumière ou des pentes destinées à recevoir des panneaux solaires. Dans ce cas, l'emploi des tôles brutes est interdit.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

■ **Les matériaux de façade**

Les matériaux seront choisis parmi toutes les nuances du blanc cassé au gris anthracite, à l'exclusion du blanc et du noir. L'usage de la tôle brute est interdit.

Les façades végétalisées sont autorisées.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Hôtelier	Non réglementé
2. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher
3. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher
4. Industrie, Artisanat et entrepôt	1 place par tranche de 150 m² de Surface De Plancher
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.
- Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.
- Une aire couverte ou un local dédié intégré au bâtiment pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle :-2% de la Surface De Plancher minimum. Ce pourcentage s'impose à toutes les destinations à l'exception de la destination d'entrepôt dont l'exigence est de 1% de la SDP minimum.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de Surface De Plancher ou de capacité.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **En secteur AVAP**, les espaces libres et plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP et hors secteur « m » (les Montrons)**

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins 15% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul depuis l'alignement.
- En cas d'extension des constructions existantes, la conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux (haies), et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble.

En particulier, les projets doivent contribuer à renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace situé entre la rue et les bâtiments. De plus, le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.

- Les aires de stationnement peuvent être implantées dans les marges de recul et d'isolement imposées. Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- De plus, les parcs de stationnement à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 5 véhicules, doivent faire l'objet d'une composition paysagère (plate-bande engazonnée ou plantée d'arbres, d'arbustes, buissonnants ; petites haies…)
- Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- Les plantations de haies végétales constituant ou accompagnant les clôtures doivent être composées d'essences régionales à dominante de feuillus.
- Une plantation paysagère des bassins de rétention (le cas échéant) permet une meilleure résistance à l'érosion (stabilité des berges), une qualité paysagère qualifiant le site et une maintenance aisée.
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

En secteur « m » (les Montrons).

1. Boisements et espaces verts à créer

- **Les stationnements** :

Un îlot de verdure (correspondant à une place de parking) sera aménagé pour chaque groupe de 10 places de parking. Il comprendra un arbre de haut-jet, une haie d'une hauteur de 1m et des couvre-sols (voir annexe « palette végétale »)

- **Parallèlement à la RD 900, deux espaces distincts seront aménagés** :

Un espace paysager public (de la piste cyclable à la limite public/privé), tel que :

de la limite Ouest de zone jusqu'à l'entrée principale : la piste cyclable actuelle sera bordée d'un alignement d'arbres (voir annexe « palette végétale ») et par intermittence d'une haie de charmille.

de l'entrée principale de la zone à la seconde entrée (axe Changé-Laval) : alignement d'arbres fastigiés (type Carpinus fastigiata), haie de charmille et bosquets d'arbres (type Quercus robur).

de l'entrée secondaire à la limite Est de la zone : plantations de bosquets (type Quercus palustris, Quercus robur, Tilia) sur un espace enherbé.

Un espace privé traité, tel que :

de l'entrée principale de la zone à la seconde entrée (axe Changé-Laval) : une bande enherbée de 5m obligatoire.

suite à la bande enherbée ou à l'espace paysager public, un espace sera créé : 65% maximum de voirie et d'aires de stationnement, 35% minimum d'espace paysagers.

- **Les entrées et le giratoire de l'Octroi**

Les deux entrées et le giratoire de l'Octroi devront avoir un aménagement présentant une harmonie générale. La même palette végétale devra être utilisée pour ces trois espaces (voir palette végétale).

- **Le long des voies intérieures**

L'ensemble des voies internes sera aménagé de façon quasi-identique. Côté espace rural (au Nord des voies), une coulée verte est créée. Côté zones d'activités, un alignement d'arbres (type Quercus palustris ou robur) permettra une vue sur les façades et un aménagement harmonieux sur l'ensemble de la zone (emprise 4m).

A hauteur du Parc de l'habitat, la voie longeant l'arrière des futurs bâtiments est une future zone de dépôt. Une haie bocagère (hauteur et largeur de 3m) sera créée pour permettre une intégration.

- **Le long du chemin des Montrons**

Des haies bocagères seront créées sur les talus de part et d'autre du chemin. L'emprise nécessaire est de 3m.

- **Le long du chemin du champ des Manœuvres, jusqu'au giratoire projeté**

Côté Ouest de la voie, un espace sera planté. Il se compose d'une haie bocagère (2,50m), d'une allée de 3m, d'un alignement d'arbres et d'une haie de charmille (2m), d'un talus planté (1,50m) et d'une bande enherbée (1m).

Côté Est de la voie, un espace sera planté. Il se compose, suite à la chaussée, d'une bande enherbée (1m), d'un talus planté avec fascines (1,50m) et d'un alignement d'arbres et haie de charmille (5m).

- **Les giratoires intérieurs à la zone seront plantés d'arbres et de vivaces (voir annexe « palette végétale » à privilégier)**

2. Boisements et espaces verts à conserver

En vue de la conservation du patrimoine boisé, les propriétaires sont tenus de conserver dans leur intégralité, les haies vives situées en limite de leur terrain. Les installations et les mouvements de terre complémentaires éventuels devront être réalisés de telle manière qu'aucun bouleversement ne soit sensible au niveau du système radiculaire des haies.

Si, pour des raisons accidentelles, certaines parties de ces haies venaient à disparaître, le propriétaire du terrain sur lequel cette disparition surviendrait ou le constructeur, sera tenu

de les reconstituer à ses frais avec des végétaux suffisamment développés pour rétablir la continuité de la haie.

Les haies en bordure des voies de desserte automobile ne pourront être supprimées que si le propriétaire du terrain considéré ou le constructeur présente un projet qui prévoit, à l'intérieur de son terrain, et en plus des espaces verts à établir par ailleurs, la création d'un volume végétal au moins égal à celui dont il demande la suppression.

Certaines haies seront préservées, conformément au document graphique du règlement (voir emplacement réservé). Un espace de protection de 10m, 5m de part et d'autre du tronc des arbres, sera réalisé. Ces espaces resteront en domaine public.

- **En secteur « aer » (Zone aéroportuaire Laval - Entrammes),**

En façade de la RN 162 :

Un alignement paysager fera soubassement devant l'alignement obligatoire. Cet alignement sera obtenu par des motifs répétitifs, et il pourra recevoir des voiries et stationnements entre chaque motif.

Les motifs paysagers seront des massifs comprenant au moins un arbre haute tige structurant en partie centrale, entouré par des arbustes buissonnants et par une strate herbacée ou de couvre sols.

Lorsqu'un dispositif de rétention sera prévu, il sera végétalisé, et d'autres plantations en poursuivront l'effet visuel de part et autre dudit dispositif.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes de production d'énergies devront être privilégiés.

ARTICLE UE 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation résidentielle dominante.

Le secteur 1AU désigne les parties de la zone dites « alternatives », ouvertes à l'urbanisation aux termes du présent PLU et destinées à l'accueil d'habitat, d'équipements, de commerces d'accompagnement et petites activités urbaines associées, d'espaces verts…

Pour être urbanisable et constructible, trois conditions doivent être remplies :

- une certaine importance des opérations projetées ;
- le raccordement aux équipements publics d'infrastructure existants (accès, voirie et desserte par les réseaux) ;
- un aménagement cohérent portant sur la totalité de la zone.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone AU riveraines de la rocade Est et de la route d 'Angers.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharge de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE 1AU 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

- **L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation**, à condition qu'elles ne compromettent pas et ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone et que les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
- **L'implantation ou l'extension des constructions, installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles s'inscrivent dans un lotissement, une opération groupée ou une zone d'aménagement concerté autorisés et qu'elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)**.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur;

certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et de Patrimoine (AVAP)

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
5. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.
6. La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;
- soit avec un retrait sur l'alignement ménageant une continuité des façades ou mettant en œuvre un ordonnancement architectural et urbain spécifique au quartier ou à l'opération.

■ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
  - Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes

■ **En secteur AVAP :**

Les constructions doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface du terrain.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 9 mètres pour un édifice à gabarit pavillonnaire
- 15 mètres pour les autres constructions

■ **En secteur AVAP :**

- La hauteur des constructions devra se conformer aux dispositions du titre V de l'AVAP approuvée.

■ **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévisions– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur leur terrain.

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures**
  - **Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.**
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - En toiture, les panneaux solaires seront autant que possible, encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande…).
- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés…, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.(conserver cette phrase)
- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

- Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.
  - En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Clôtures :**
  - Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon…).
  - Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.
  - Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
    - soit de maçonnerie enduite ;
    - soit de pierres apparentes ;
    - soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale ;
    - soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.
- **Projets d'architecture contemporaine**
  - Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant peuvent être autorisés dans le secteur.

- **En secteur AVAP :**
  - L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension du logement logement locatif financé par l'Etat Ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	1 place /logement non réglementé 0.5 place/logement – voir article L 123-1-13 cu
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150 m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

- Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logement(s) supplémentaire(s), pour ces seuls derniers.
- Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.
  - logements : 2.5% de la Surface de Plancher et minimum 10 m².
  - autres : 2% de la Surface de Plancher

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Au moins 40% de la surface totale du terrain doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, talus, fossés, mares, haies et des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement ou pas équipées, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation économique.

Elle comporte deux secteurs :

- **Un secteur 1AUe désigne les parties de la zone dites « alternatives »**, ouvertes à l'urbanisation aux termes du présent PLU et destinées à l'activité.

Il concerne :

- la zone d'activités de la Beucherie et des Montrons.

- **Un secteur 2AUe désigne les parties de la zone dites « bloquées »** pour lesquelles une ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après modification ou révision du PLU

Il concerne :

- le secteur INERGY, au sud de la commune.

De plus, dans le secteur 1AU sont incluses des zones de danger (SUP 1) liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation, l'extension des constructions et tout changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux qui sont admis sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

ARTICLE AUe 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

■ **Les occupations et utilisations du sol prévues sont admises sous réserve que :**

- Elles ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone,
- Les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future et que la zone soit autonome du point de vue de la gestion des eaux pluviales.
  - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est strictement indispensable pour assurer la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements sont autoriés. Dans ce cas, celles-ci devront être intégrées au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architecturale homogène. La surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu. C'est-à-dire atelier ou stockage non compris sanitaires et partie administrative (bureaux, archives…)
  - **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)**, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique.
- **Les affouillements et exhaussements de sols**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

Risques technologiques

- Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance est de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRT Gaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La constructibilité y étant bloquée, la section II du présent règlement est sans objet pour le secteur 2AUe.

ARTICLE AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
   - Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.
   - Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …
3. Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.
4. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
6. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.
7. La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

- **Concernant la zone de la Beucherie :**
  - les accès directs aux lots depuis la RD 900 sont interdits.

ARTICLE AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur

le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUe 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement** des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- **Concernant la zone de la Beucherie :**

*Le long de la RD 900, l'implantation des constructions sera conforme aux marges de recule portées sur la plan de zonage (1Z). Celles-ci sont issues du dossier Loi Barnier de la zone.

*Les aires des stockages sont autorisées en façade sur la RD 900 à condition qu'elles soient accompagnées d'un aménagement paysager.

- Avec une marge de recul au moins égale à 15 mètres par rapport aux autres routes départementales
- En retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des autres voies.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
  - Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

■ Les postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et les différentes constructions relatives à l'équipement et à la viabilité publique des parcs d'activités, tels que postes EDF, postes de détente GDF, armoires d'éclairage public, armoires de commande de feux de circulation, etc. sont autorisés dans la marge de recul.

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation sur une au plus des limites séparatives peut-être autorisée sous réserve que soient prévues les mesures de nature à assurer la salubrité et la sécurité des bâtiments, notamment en ce qui concerne les moyens de lutte contre l'incendie.

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUe 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de la surface du terrain.

ARTICLE AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ La hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres.

■ **Concernant la zone de la Beucherie :**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9 m dans la limite des 75 m à compter de

l’axe de la RD 900, et 10 m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel la plus haute de la surface du projet).

■ **Concernant la zone de des Montrons :**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9 m dans la limite des 75 m et de 10 m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel la plus haute de la surface du projet).

■ **Pour les CINASPIC**

La hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

- **Les toitures**
  - Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par une acrotère horizontale.
  - Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.

Concernant la zone de la Beucherie :

L'emploi des tôles brutes et galvanisées est interdit.

Toutes les toitures devront être masquées par des acrotères.

- **Les matériaux de façade**
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
  - Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
  - Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.

Concernant la zone de la Beucherie :

Les bardages métalliques doivent être traités afin de masquer leur aspect brillant.

L'usage de la tôle brute et galvanisée et interdit.

Les peintures et enduits doivent être de couleur neutre. Les couleurs doivent s'inspirer de la palette (voir annexe 1). Les couleurs à dominantes vives et blanches sont interdites

- **Les annexes techniques**
  - Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.
  - Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment.

- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**
  - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
  - Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Les aires de stockage ou de manœuvre** doivent être dissimulées par des écrans végétaux de la vue depuis les voies publiques.

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Les clôtures**, le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

Concernant la zone de la Beucherie :

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois elles peuvent être composées comme suit :

- Les clôtures en façade des voies internes à la zone d'activité :

Si une clôture est implantée, une haie bocagère (largeur 2 m, hauteur 3 m) sera créée. Les haies libres et haies de charmille sont autorisées. Les haies strictes de Thuya ou de lauriers palmes sont interdites.

La clôture grillagée plastifiée sera de préférence verte ou en harmonie de couleur avec le bâtiment.

Cette clôture doit être implantée à l'intérieur du terrain et d'une hauteur inférieure à 2 m.

Si un portail clôt le terrain, il doit être de couleur identique à la clôture et de même hauteur que la clôture.

Ces portails seront ajourés, les portails pleins sont interdits.

- Les clôtures en limite séparative des parcelles perpendiculairement à la RD 900 :

Elles seront constituées d'une bande végétalisée de 3 m de large (1,50 m de chaque côté de la limite séparative). Elles seront plantées d'une haie bocagère (implantée par l'acquéreur). Une clôture séparative peut-être installée.

Voir palette végétale en annexe 2.

- Les clôtures le long de la RD 900 :

Une clôture peut-être implantée : un grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum 2 m.

ARTICLE AUe 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Hôtelier	Non réglementé
2. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150 m² de Surface De Plancher supplémentaire.
3. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
4. Industries, Artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.

- Une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SDP minimum. Ce pourcentage s'impose à toutes les destinations à l'exception de la destination d'entrepôt dont l'exigence est de 0,5 % de la SDP minimum. Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher.

ARTICLE AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins :
  - 25% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul imposée sur l'alignement.

■ **Concernant la zone de la Beucherie:**

- **Parallèlement à la RD 900, deux espaces distincts seront aménagés :**
  - un espace paysager public avec la piste cyclable actuelle, un alignement d'arbres de haut-jet discontinu, la haie bocagère existante.
  - un espace privé traité, tel que, du Sud vers le Nord :
    une bande enherbée obligatoire de 7 m de largeur,
    une bande obligatoire de 7 m de largeur, comprenant au moins 35 % d'espaces verts et 65 % maximum de stationnement et voirie.

- **L'entrée par le giratoire de la Dahinière :**
  - un vaste espace enherbé et planté de quelques arbres bocagers permettront une insertion de la zone et une bonne transition avec l'espace rural.

- **Le long de la voie intérieure principale :**

Côté zone d'activités, un alignement d'arbres et une haie de charmille basse permettra une vue sur les façades des entreprises.

- **Le long des autres voies intérieures :**

L'aménagement pourra s'appuyer sur des alignements d'arbres, des bandes engazonnées et des massifs arbustifs. Les espèces seront d'origine régionale et pourront s'inspirer de la palette végétale du présent document.

- **Les aires de stationnements :**

Les aires de stationnement devront être paysagées.

- **Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre** doivent être intégrées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.

De manière générale, les nouveaux aménagements projetés de voirie et constructions devront :

- s'inspirer de l'aménagement proposé

- préserver les éléments végétaux existants
- conforter la végétalisation des limites parcellaires et des façades
- utiliser les essences d'origine locale pour les plantations nouvelles.

- **Le traitement des eaux pluviales des espaces libres** devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE AUe 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

ARTICLE AUe 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (Article R 123-7 du code de l'urbanisme).

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone A riveraines de la route de Saint Nazaire et de la rocade Est.

Un secteur "Ap" désigne une zone agricole dans laquelle la construction de bâtiments agricoles est limitée. Sont concernées les sites des exploitations agricoles de la Brochardière et de la Tangourderie à proximités desquelles des habitations de tiers sont présentes.

STECAL, SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE

La zone A comprend 1 STECAL, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée :

Agp : secteur de l'aire de grand passage des gens du voyage.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des conditions énoncées ci-dessous :

ARTICLE A 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

■ **Dans tout le secteur A hors Ap et STECAL :**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

■ **Dans le secteur Ap :**

Les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole existantes.

■ **Dans tout le secteur A et Ap (hors STECAL) :**

1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages**.**

2) L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation, à condition d'être nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes:

- d'être indispensables pour une surveillance permanente du site.

- d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation et 95 mètres des bâtiments d'élevage, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

- de ne réaliser qu'un seul logement supplémentaire maximum par site d'exploitation, et seulement si l'exploitation comporte plusieurs associés.

3) Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

4) Les constructions nouvelles ou extensions des constructions a usage d'activité commerciale accessoire à l'exploitation agricole de transformation et / ou de commercialisation de produits agricoles issus de l'exploitation agricole (local de vente, atelier de transformation…).

5) L'extension des bâtiments d'habitation dès lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- que l'extension soit à simple rez-de-chaussée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti existant et sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance entre cette construction et un bâtiment agricole en activité situé à moins de 150 mètres et sous réserve que la construction existante présente des qualités architecturales et patrimoniales avérées (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle…).

■ **Dans le STECAL Agp : (aire de grand passage) :**

L'activité suivante est autorisée :

Les bâtiments nécessaires à l'accueil des gens du voyage: bâtiments ou édicules destinés à des installations sanitaires.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

AVAP

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit

par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :**
- **Dans toute la zone :**

- Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des emprises des voies privées ouvertes à la circulation publique :
- Le long de la route de Saint-Nazaire et de la rocade Est, la marge de recul est au moins égale à 75 mètres, sauf constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole et réseaux d'intérêt public.
- Autres voies :
  - Avec une marge de recul de 5 mètres au moins.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant
  - Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
    - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
    - pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- **De plus, en secteur AVAP, notamment pour les Isolations Thermiques par l'Extérieur :**

L'implantation devra se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

- **Dans le STECAL, Agp (aire de grand passage) :**

- L'implantation autorisée est la suivante: conforme à l'article A6.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

- **Pour les constructions d'habitation autorisées**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins en retrait des limites séparatives.

- **Pour les autres constructions autorisées**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Cette distance d'implantation doit être en retrait avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé

■ **Concernant l'extension des bâtiments d'habitation,** celle-ci n'excédera pas 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.

■ **Dans le STECAL, Agp** : (aire de grand passage) :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Pour les constructions à usage d'habitation autorisées**, la hauteur totale ne doit pas excéder 9 mètres.

- **Pour les extensions autorisées des bâtiments d'habitation,** la hauteur n'excédera pas le niveau d'un simple rez-de-chaussée.
- **Pour les autres constructions :** la hauteur totale ne doit pas excéder 13 mètres.

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur devra se conformer aux dispositions du titre V de l'AVAP approuvée.

■ **Dans le STECAL, Agp (aire de grand passage)**

- la hauteur autorisée est la suivante:

4 mètres au faîtage.

■ **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**
  - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.
- **Toitures :**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - **Pour les constructions à usage agricole :**
    - L'utilisation du bois est recommandée ;
    - Toiture de teinte foncée et teinte plus claire que celle de la toiture en parties verticales ;

- Ou toiture de teinte claire (gris pigeon…) et teinte plus foncée pour les murs.

– **Pour les autres constructions autorisées :**
  - l'ardoise, le zinc, l'inox prépatiné ou le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaire, les toitures végétalisées sont autorisées en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique

- **Façades :**

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Gestion des eaux pluviales**

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Clôtures :**
  – Les clôtures sur rue : leur hauteur maximale est fixée à 2,00 m. Elles sont constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) et/ou d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
  – Les murs pleins sont interdits sur rue sauf réhabilitation ou prolongement de mur existant.
  – Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type plaques/poteaux béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu environnant peuvent être autorisés dans la zone.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'aspect des constructions et les clôtures devront se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules

correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

■ **Dans toute la zone :**

Nature de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension de l'habitation	1 place/logement Non réglementé
2. CINASPIC Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SDP au moins.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone :**

- Les parcs de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

Les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- - soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;
- - soit de l'existence d'une exploitation forestière;
- - soit de leur caractère d'espaces naturels.

Une zone de sécurité Z2 d'effets irréversibles est matérialisée autour de la Coopérative agricole de la Mayenne, par un rectangle (périmètre de 160 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac).

Une zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine de traitement des eaux située rue du Vieux Saint-Louis, par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

De plus, dans le secteur N sont incluses des zones de danger (SUP 1) significatif, grave et très grave, liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone N riveraines de la route de Saint Nazaire, de la route de Fougères RD 900 , de la route de Tours, de la route d'Angers, de l'avenue Chanzy et de la rocade.

STECAL, SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme indique que le règlement peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières **des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à

l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

■ **Cette zone comprend 7 STECALS, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie): accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Nfg** (Bois Gamats) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Ncf** (Pignerie) : extension du centre de formation.
- **Net** (centre équestre Tertre): activités équestres et de loisir.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : accueil et hébergement touristique en milieu rural, abris pour animaux de moins de 30 m2.
- **Neh** (hippodrome) : activités liées à l'hippodrome.
- **Ncb** (Croix-Bataille) : réservé aux constructions à usage d'habitation. le changement de destination est interdit.

CINASPIC

L'article L 151-11 (ordonnance du 23 septembre 2016) du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC). Ces constructions sont autorisées en zone N.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- **Dans toute la zone**
  - Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Dans la zone Z2 d'effets irréversibles, matérialisée autour de la coopérative agricole de la Mayenne :**
  - Tout mode d'occupation et d'utilisation des sols.

- **De plus, à la Croix Bataille (STECAL Ncb) dans les zones de danger " SUP1 " liées à la canalisation de transport de gaz :**
  - Tout mode d'occupation et d'utilisation des sols à l'exception de celles visées à l'article N2.
  - Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance es de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R.555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

ARTICLE N 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

- **Dans toute la zone**

1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

2) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3) L'extension des bâtiments d'habitation des lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- que l'extension soit à simple rez-de-chaussée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti existant; et sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance entre cette construction et un

bâtiment agricole en activité situé à moins de 150 mètres et sous réserve que la construction existante présente des qualités architecturales et patrimoniales avérées (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle…).

4) Les abris non clos pour animaux et petits édifices nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol.

5) Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie et aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **Dans les STECAL, les activités suivantes sont autorisées :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières et équestre.
- **Nfg** (Bois Gamats) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Ncf** (Pignerie) : extension du centre de formation.
- **Net** (centre équestre Tertre): activités équestres et de loisir.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : accueil et hébergement touristique en milieu rural, abris pour animaux de moins de 30 m2.
- **Neh** (hippodrome) : activités liées à l'hippodrome.
- **Ncb** (Croix-Bataille) : réservé aux constructions à usage d'habitation. Le changement de destination est interdit. Ce secteur est concerné par une servitude lié à la présence d'une canalisation de Gaz (zone de danger SUP1 reportée au plan de zonage et de servitudes). Le maire informera GRTGaz de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans la zone concernée.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, la nature des constructions et des travaux autorisés doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la compatibilité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Risque Inondation - atlas des zones inondables

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage **(AZI),** la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du présent règlement.

Risque de mouvements de terrain (PPRn)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement soumis aux aléas de mouvements de terrains, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la compatibilité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrains approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Laval-Entrammes

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques technologiques

Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance est de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

- **Dans le STECAL Ncb (croix- Bataille)**

Tout nouvel accès est interdit sur la route d'Angers. Dans le cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots constructibles, les accès aux lots seront regroupés au moins par 2 (2X2), afin de limiter leur nombre et le découpage des haies existantes sur ces voies.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

4. Il est rappelé (Article L.111-4 du Code de l'Urbanisme) que l'administration peut refuser de délivrer le permis de construire dès lors que le projet exige une modification de la consistance d'un réseau public de distribution d'eau, d'électricité, ou d'assainissement qui, compte tenu de ses perspectives d'urbanisation et de développement, ne correspond pas aux besoins de la collectivité ou lorsque les travaux de modification du réseau ont été réalisés sans son accord.

Cette règle concerne tout particulièrement le **Stecal Ncb (Croix Bataille)**.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Dans toute la zone :**

Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des emprises des voies privées ouvertes à la circulation publique :

- En dehors des marges de recul figurant au plan de zonage, le recul minimum sera de 5 mètres au moins.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.
  - Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
    - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
    - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.(CINASPIC)

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'implantation devra se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans les STECAL, les implantations autorisées sont les suivantes :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : conforme à l'article N6.
- **Nfg** (bois Gamats) : la limite de constructibilité est le périmètre du STECAL.
- **Ncf** (Pignerie) : conforme à l'article N6.
- **Net** (centre équestre Tertre): conforme à l'article N6.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : conforme à l'article N6.
- **Neh** (hippodrome) : conforme à l'article N6.
- **Ncb** (croix- Bataille) : conforme à l'article N6. Tout nouvel accès est interdit sur la route d'Angers. Dans le cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots constructibles, les accès aux lots seront regroupés au moins par 2 (2X2) afin de limiter leur nombre et le découpage des haies existantes sur ces voies.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone y compris dans les STECAL.**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

- La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.
- Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les constructions existantes implantées en limite séparative ou avec un retrait inférieur à 5 mètres pourront faire l'objet de surélévation dans la limite des hauteurs fixées à l'article N 10.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

■ **Dans toute la zone hors STECAL :**

Non réglementé.

■ **En STECAL :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

■ **Pour le Stecal Ncb,** l'emprise au sol est limitée à 15%.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP et hors STECAL :**

La hauteur totale ne doit pas excéder 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **Dans les STECAL, les hauteurs autorisées sont les suivantes :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : 12 mètres au faîtage.
- **Nfg** (bois Gamats) : 10 mètres au faîtage.
- **Ncf** (Pignerie) : 10 mètres au faîtage.
- **Net** (centre équestre Tertre) : 12 mètres au faîtage.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : 10 mètres au faîtage.
- **Neh** (hippodrome) : hauteur non réglementée.
- **Ncb** (Croix Bataille) : 10 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **En secteur AVAP :**

L'aspect extérieur des constructions doit se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures :**

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, pour les lucarnes, aucun modèle de référence n'est imposé mais les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.

Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).

La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.

- **Matériaux et couleurs :**

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

l'ardoise, le zinc, l'inox pré-patiné ou le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaire, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique .

- **Façades :**

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique est autorisée dans des proportions mineures.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Gestion des eaux pluviales**

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Clôtures** :
  - Les clôtures sur rue : leur hauteur maximale est fixée à 2,00 m. Elles sont constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) et/ou d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
  - Les murs pleins sont interdits sur rue sauf réhabilitation ou prolongement de mur existant.
  - Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type plaques/poteaux béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu environnant peuvent être autorisés dans la zone.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'aspect extérieur et les clôtures devront se conformer aux dispositions de l'AVAP

approuvée.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- **Dans toute la zone :**

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementé
Logement locatif financé par l'État	0.5 place/logement – voir article L.123-1-13 du cu
Ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	
2. Hôtelier	Non réglementé
5. Exploitations agricoles ou forestières	Non réglementé
6. Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif	Non réglementé

NB: Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat :

- avec ou sans création de logement supplémentaire en cas de logement social ;
- sans création de logement supplémentaire dans les autres cas.

- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la surface de plancher au moins.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ En secteur AVAP :

Les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ Dans toute la zone hors AVAP :

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, développés en pleine terre, doivent représenter au moins :
  - 90% de la surface totale du terrain en N, 85 % en Ncb et 70% sur les autres stecal
  - Ces espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
    - Cette composition doit privilégier :
    - la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
    - la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sont traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destinés à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

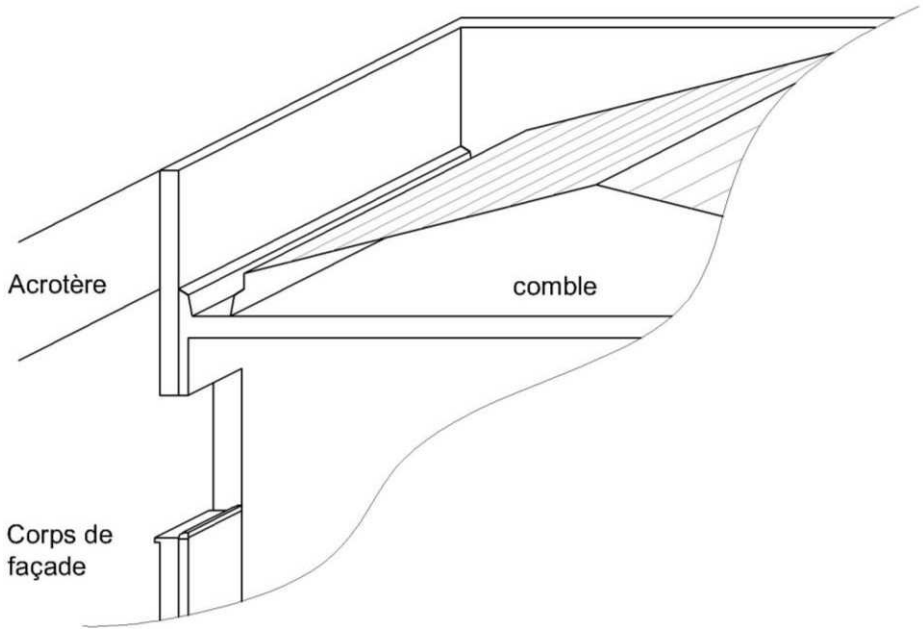
Non réglementé.

TITRE 6

ANNEXES DOCUMENTAIRES

ACROTERE

Nom qui désigne l'ouvrage (quelle que soit sa nature, son matériau et sa composition), prolongeant et terminant dans sa partie supérieure la façade d'une construction.



AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est égale ou supérieure à 100 m^2 et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc…).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire ou du propriétaire de la voie.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

ARTISANAT

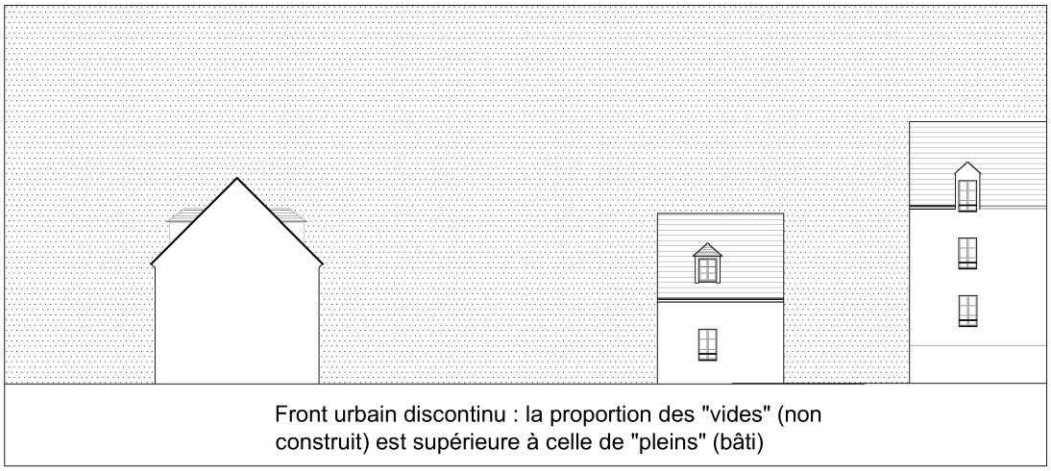
Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.

Elles sont définies notamment par le fait que :

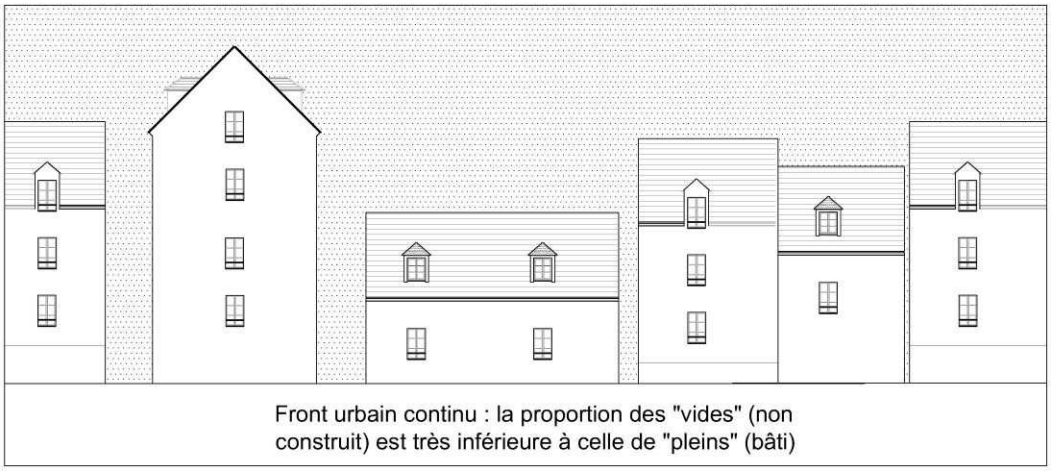
1. L'activité exercée assure une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services, et leur commercialisation.

2. L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 10. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

BATI CONTINU / DISCONTINU (SECTEUR DE..)



Front urbain discontinu : la proportion des "vides" (non construit) est supérieure à celle de "pleins" (bâti)



Front urbain continu : la proportion des "vides" (non construit) est très inférieure à celle de "pleins" (bâti)

CINASPIC

« Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

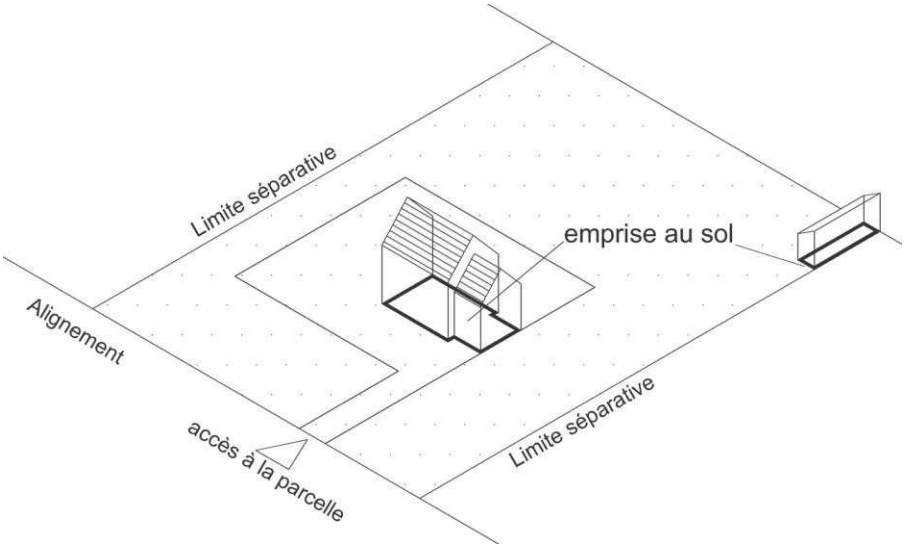
En application de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme (ordonnance N°2015-1174 du 23 septembre 2015), le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Est considérée comme construction existante, toute construction implantée légalement sur le territoire de la commune, et/ou ayant fait l'objet d'une autorisation délivrée par la collectivité, avant la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

EMPRISE AU SOL

C’est la surface de terrain que couvrent les constructions présentes sur l’unité foncière. Elle se calcule en divisant la surface au sol des constructions par la surface du terrain.



ENSEMBLE DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

ESPACE BOISE CLASSE (ART. L.130.1 DU CODE DE L’URBANISME)

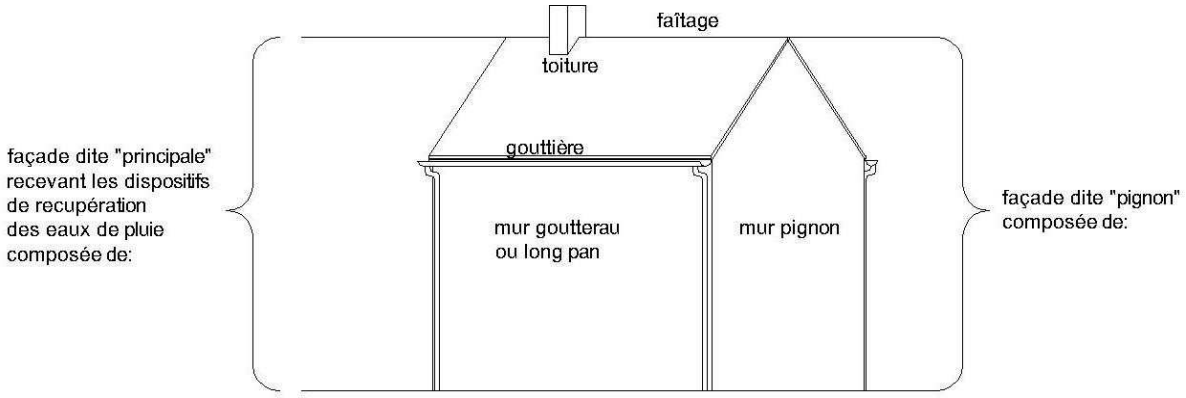
Le Plan Local d’Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.(…)

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est égale ou supérieure à 100 m2 et si sa hauteur excède 2 mètres.

FAÇADE ET PIGNON

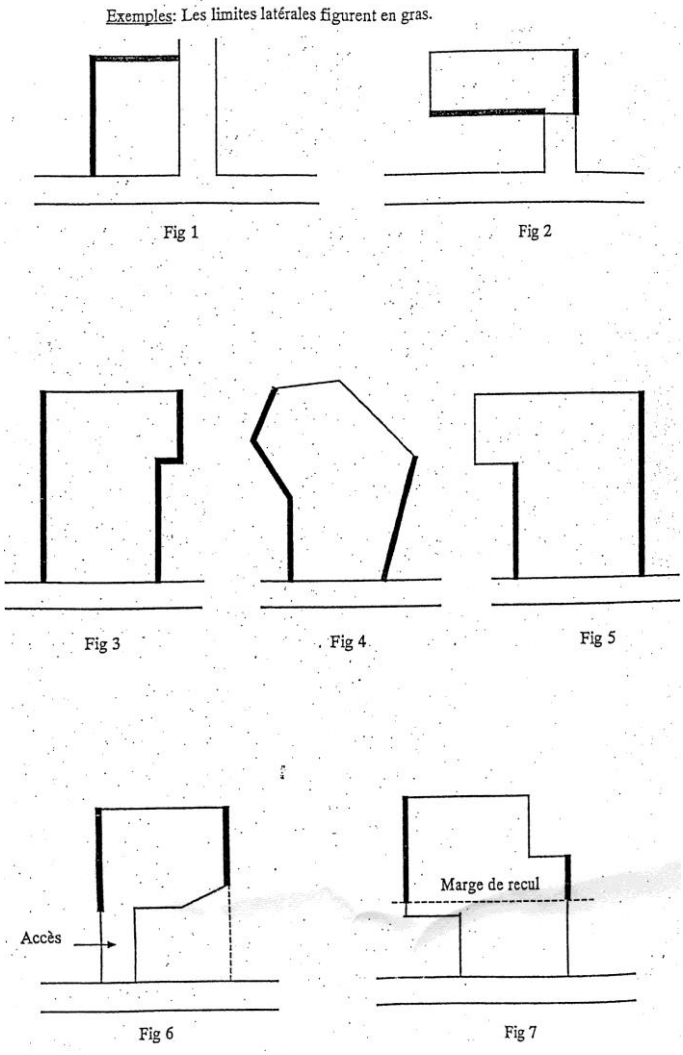
Un bâtiment est constitué par un ensemble de façades. Au titre du présent règlement, le terme de Pignon désigne une façade non surmontée par une pente de toit et non équipée de gouttière.



HEBERGEMENT DE LOISIR

Par hébergement de loisir, on comprend, au sens du présent règlement, les gîtes ruraux, chambres d'hôtes, relais équestres et les installations nécessaires à leur fonctionnement.

LIMITES SEPARATIVES



Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

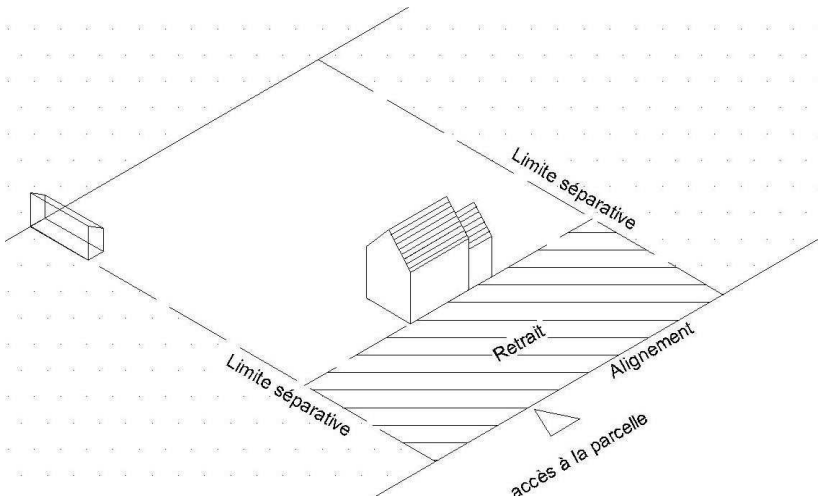
On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de parcelle, des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

Les autres limites sont considérées comme limites de fond de parcelle.

MARGE DE RECUL OU RETRAIT (SUR ALIGNEMENT)



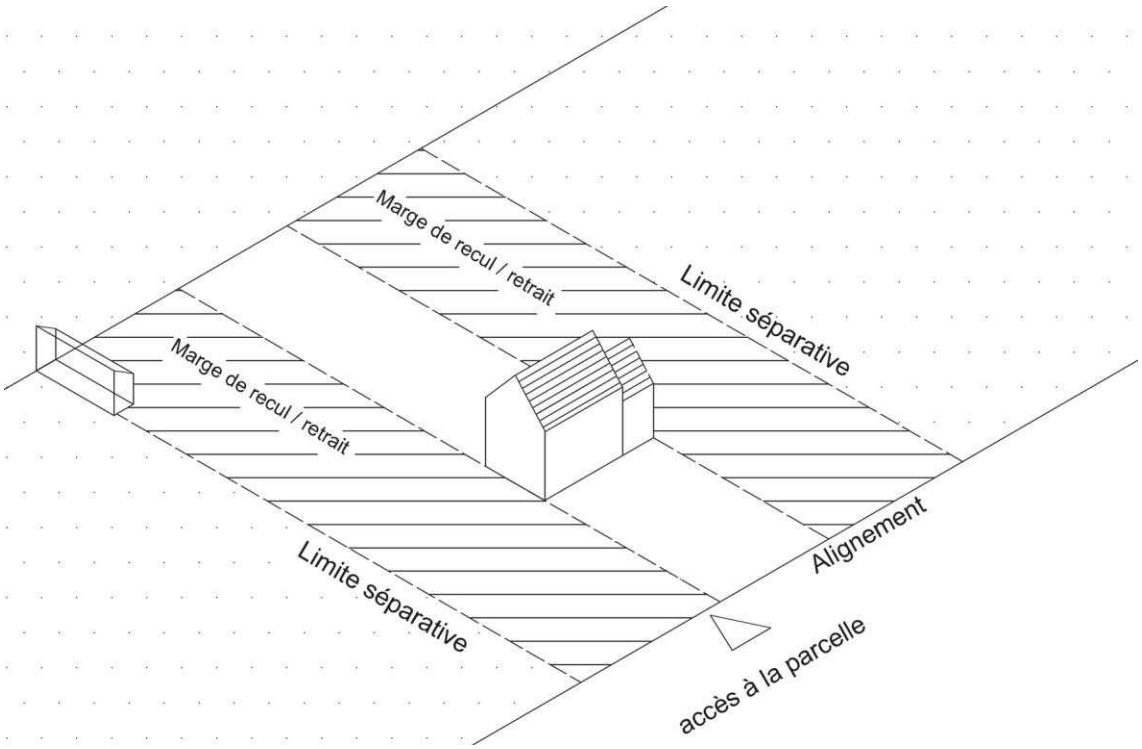
La marge de recul (ou retrait) est la distance séparant toute construction de l'alignement.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis à vis à la limite de l'alignement.

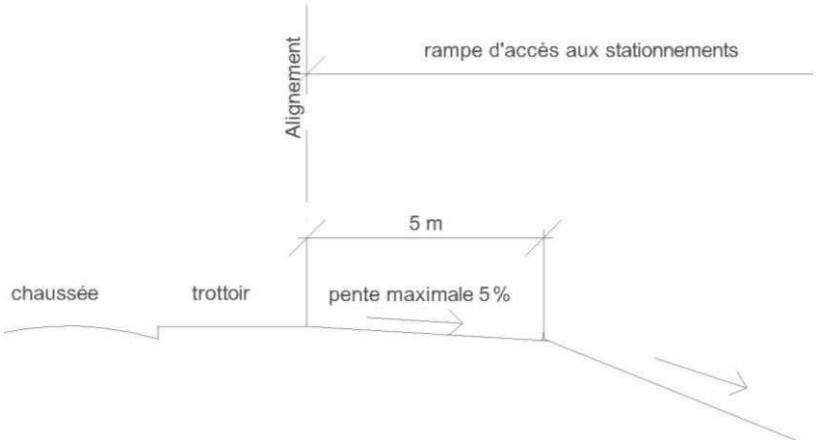
MARGE DE RECUL OU RETRAIT (SUR LIMITE SEPARATIVE)

La marge de recul ou retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis-à-vis à la limite séparative considérée.



PLACE DE STATIONNEMENT



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

PLANTATIONS

Les espèces d'arbres recommandées sont les suivantes :

Alisier terminal
Aulne glutineux ou vergne
Bouleau commun
Châtaignier
Chêne pédoncule
Chêne rouvre ou sessile
Érable champêtre
Érable sycomore
Frêne commun
Grisard
Hêtre
Marronnier
Merisier
Noyer commun
Noyer noir
Noyer hybride
Orme commun
Orme résista
Osier de vannier
Peuplier de culture
Pin de l'Évêque
Poirier sauvage
Saule blanc
Sorbier des oiseleurs
Tilleul à petites feuilles
Tremble

Les haies peuvent être composées d'au moins trois des espèces suivantes :

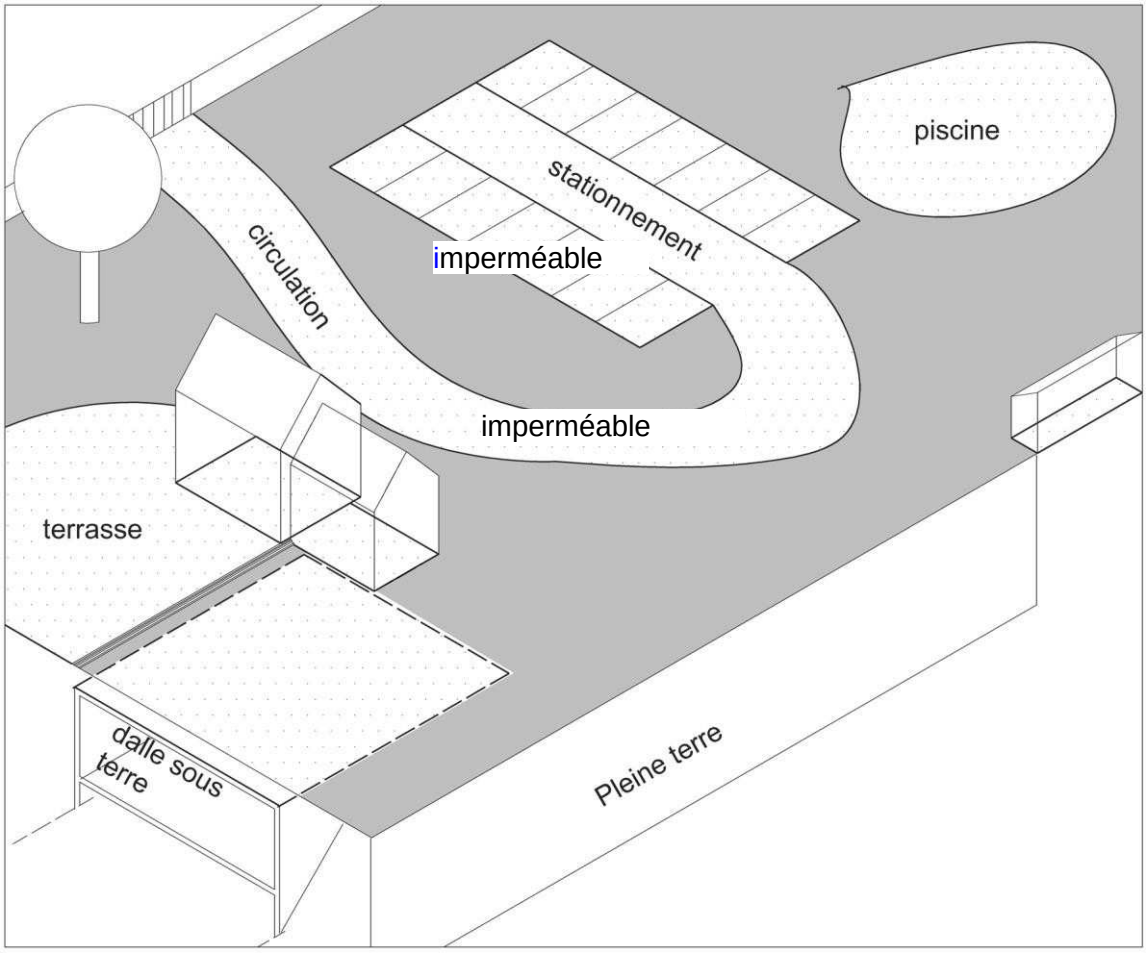
Caduques :
Aubépine
Charme commun
Cerisier, Sainte-Lucie
Cognassier commun et du Japon
Cornouiller sanguin
Érable champêtre
Frêne
Fusain d'Europe
Hêtre
Noisetier commun
Prunellier, épine noire
Prunier, mirobolant
Viorne lantan
Viorne obier

Persistants :
Buis
Berberis verts, Juliana, stenophylla
Darwinii
Cotoneaster franchetti
Eleagnus ebbingeu
Houx du Portugal
Laurier
Mahonia
Hedera hélix
Sambuscus Nigra

PLEINE –TERRE

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations…) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.



Les espaces en gris sont en pleine terre, garantissant l'infiltration des eaux.

STECAL Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, la loi ALUR permet de délimiter à titre exceptionnel et après avis de la CDPENAF, des STECAL.

Il y a lieu de se reporter à l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme: le règlement peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés /

a) des constructions;

b) des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage;

c) des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de 3 mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

a) le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)

b) les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

.

SURFACE (D'UN TERRAIN)

La surface prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.

Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies ;

- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe.

SURFACE DE PLANCHER (SDP)

Article R112-2 du code de l'urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir de l'intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN

Il convient de distinguer :

La parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Le terrain ou unité foncière

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou issues de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

ZONE NON AEDIFICANDI

Il s'agit d'une zone ne pouvant recevoir un édifice (par exemple en bordure de rue, avenue…) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)

II s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

De construction à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service

D'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de Z.A.C, apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

Des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet;

Un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone,

Des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

ANNEXE ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME

« **Art. *R. 111-1.** - Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

« Toutefois :

« **a)** Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

« **b)** Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur du patrimoine créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code. »

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

« **Art. *R. 111-2.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

« **Art. *R. 111-4.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

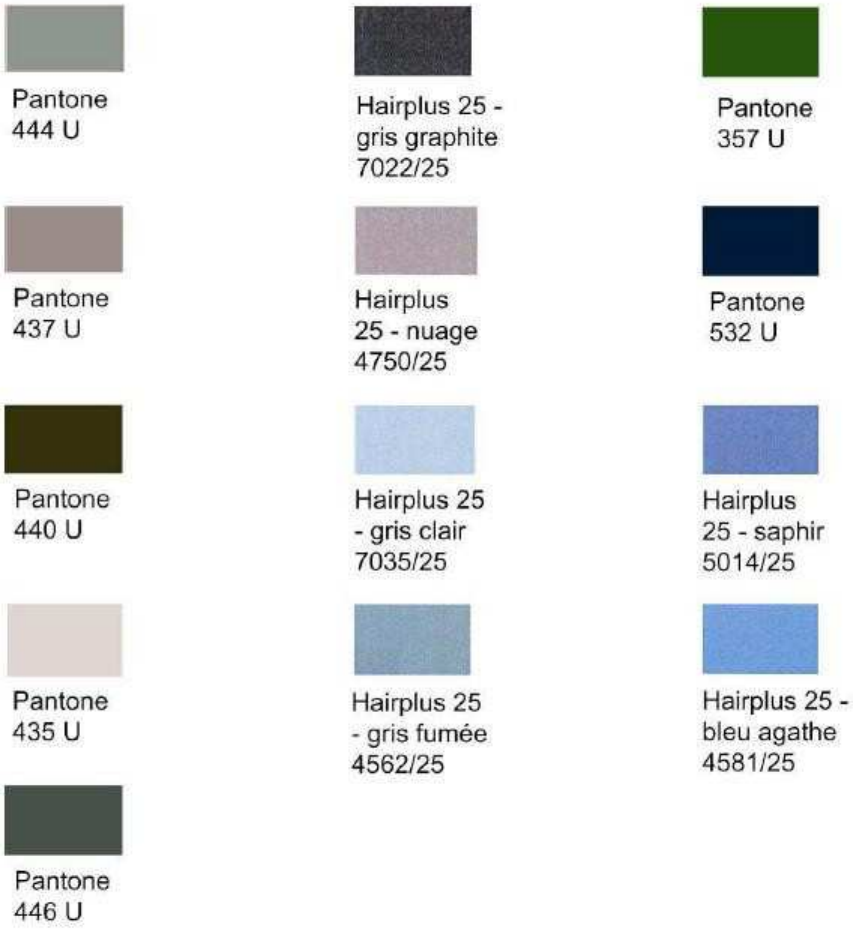
« **Art. *R. 111-15.** - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Aspect des constructions

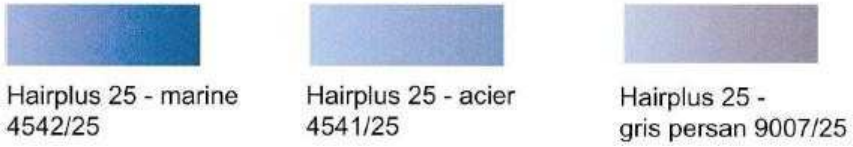
« **Art. *R. 111-21.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE 1 - Zone UEm et 1 AUe – LES MONTRONS/ LA BEUCHERIE

Présentation des couleurs pour les futurs bâtiments



Hairplus 25 - METALLISES



ANNEXE 2 - Zone UEm et 1AUe – LES MONTRONS/ LA BEUCHERIE

PALETTE VEGETALE

Liste des plantes proposées :

Les arbres	Les arbustes
- Quercus robur (Chêne pédonculé) - Quercus pallustris (Chêne des marais) - Fraxinus excelsior (Frêne) - Carpinus betulus " Fastigiata" (Charme fastigié) - Fagus sylvatica (Hêtre) - Alnus glutinosa (Aulne commun) - Corylus colurna (Noisetier de Byzance) - Salix caprea (Saule Marsault) - Salix alba (Saule blanc)	- Carpinus betulus (Charme commun) - Ligustrum vulgare 'Lodens' (Troëne) - Amelanchier canadensis (Amelanchier) - Cornus sanguinea (Cornouiller) - Corylus avellana (noisetier commun) - Rosa rugosa (Rosier rugueux) - Acer campestris (Erable champêtre) - Philadelphus White Rock (Seringat) - Salix rosmarinifolia (Saule)
Les vivaces et graminées	
- Erica x Darleyensis (Bruyère hybride) - Carex elata 'Auréa' (Carex) - Spartina pectinata 'Aurcomarginata' - Molinia arundinacea (Molinie) - Panicum virgatum (Panic)	

TITRE 7

ANNEXES PRESCRIPTIVE: PATRIMOINE PROTEGE

INTRODUCTION

La Ville de Laval est couverte par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Un recensement très précis du patrimoine a été effectué lors de la révision de la ZPPAUP en AVAP et à cette occasion le périmètre a été revu et légèrement resserré.

Dans les secteurs hors AVAP, du patrimoine bâti mais aussi paysager de valeur est présent et doit être protégé sans compromettre l'usage du lieu s'il est un lieu d'habitation ou la valeur écologique s'il s'agit du patrimoine paysager.

l'inventaire du présent document propose donc des fiches descriptives du patrimoine visé et décline une prescription à visée de préservation des éléments majeurs de ses caractéristiques architecturales, éléments de décor comme témoignage singulier d'un patrimoine valorisant pour la Ville.

Etant donné que la Ville est couverte par une AVAP, c'est la protection du patrimoine bâti qui est ici retenue.

Article L 151-19 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

LES FICHES DE REPERAGE ET LES PRESCRIPTIONS POUR PROTEGER LE PATRIMOINE BATI

Liste des fiches du patrimoine bâti :

- la Chapelle Croix-Couverte, Zone des Touches p 6
- le garage Renault-216 Rue de Bretagne p 7
- Maison de Tisserands, avenue de Chanzy p 8
- Manoir de la Chainais p 9
- Manoir de la Saucinière p 10
- Manoir des Alignés p 11
- Manoir des Pommeraies p 12
- Manoir du Pressoir salé p 13
- Manoir de Vaufleuryet ferme p 14
- 7-9 rue Jeanne d'Arc p 15
- 3 Rue Jeanne d'Arc p 16
- 22-24 Rue Jeanne d'Arc p 17
- 16-20 rue des Jardins et 41 rue des Chalets p 18

CARTE DE LOCALISATION DU PATRIMOINE RECENSE



Fiche 1 : chapelle Boulevard Léon Bollée

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	Boulevard Léon Bollée	**Chapelle de la Croix-Couverte**	**AP 126**

Historique:
Ancien oratoire devenu chapelle et qui d'après sa première appellation s'est peut-être substitué à une croix couverte d'un auvent. D'origine ancienne, ce petit sanctuaire champêtre et privé à été remanié ou reconstruit en 1788 comme l'indique la date gravée sur la clé de l'arc d'encadrement de la porte. Jusqu'à la fin des années 1950, la procession des rogations s'y rendait. Restauré dans les années 1980, il a été donné à la Ville de Laval en 2007.

Descriptif:
Petit édifice en moellon de calcaire enduit accessible par un emmarchement en pierre de schiste. Le mur pignon à deux contreforts est couronné d'un campanile de plan carré. Le dessus de la porte d'entrée est gravée d'un croissant de lune sommé d'une croix pattée. A l'intérieur, le vaisseau unique est couvert d'une fausse voûte en berceau cachant ce qui paraît être une charpente "à fermes portiques", type fréquemment mis-en-œuvre au 18e siècle. La chapelle renferme un ensemble intéressant de sculptures du 17e et 18e siècle.

Prescription :
Conservation complète de l'édifice sans adjonction possible.

Restauration des enduits, parements, couverture et boiseries dans le respect du style et des matériaux actuels de l'édifice.

Photo



Repérage cadastral



fiche 2 : garage Renault

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	216 Rue de Bretagne	**Garage Hintzy Renault**	**DE 125**

Historique:
Les constructions de garages vont se multiplier des années 30 aux années 50 à Laval pour faire face aux nouveaux besoins (ravitaillement et entretiens), générés par la multiplication des automobiles.
Cependant, pour l'essentiel, ces équipements centrés sur un simple hangar à habiller en façade ne génèrent que rarement des architectures monumentales originales.
Pour l'essentiel, le traitement se fait par façade rideau avec fronton en espalier et corniche art déco.

Par rupture avec ce modèle type, le garage du 216 rue de Bretagne, marque la volonté de s'inscrire dans une nouvelle vogue affirmant plus clairement la façade sur rue et donnant de plus une vraie place aux fonctions administratives à l'étage qui est en porte-à-faux sur colonnes comme les œuvres les plus contemporaines de Le Corbusier.

Descriptif:

Bâtiment à étage en porte-à-faux à pans coupés, portant sur deux colonnes bétons.

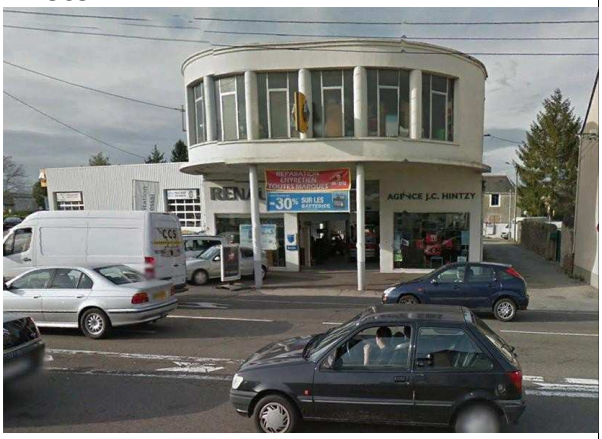
L'accès se fait par un porche sous l'étage administratif entre les colonnes.

Le décor des rares modénatures demeure art déco.

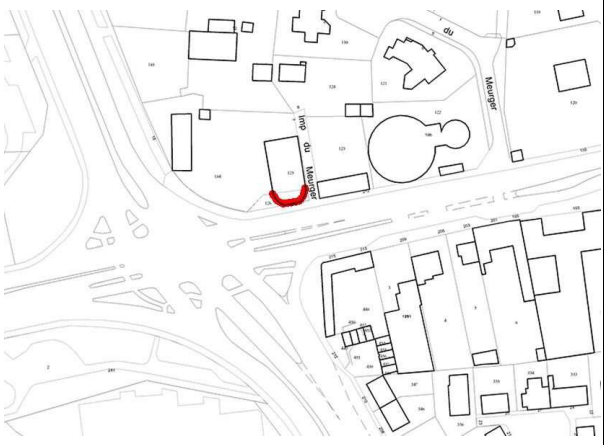
Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment de façade sur rue identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions ni modifications ou isolation extérieure. Maintien des percements à l'étage sans modification.

Photo



Repérage cadastral



Fiche 3 : maison de tisserand

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	10 avenue de Chanzy	**Maison de tisserand**	**AS 384**

Historique:

Les barres et maisons individuelles textiles apparaissent à Laval dans le premier tiers du 17ème siècle en périphérie du bourg .
Celles-ci permettent de loger et surtout de contrôler le personnel chargé de tisser les toiles de Laval.

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se composent d'une cave, de l'ouvroir qui accueille l'artisan tisseur et son métier pour un travail long, effectué dans l'humidité afin de préserver la fibre de lin.

A l'étage, desservie par un escalier, se situe la pièce chaude de vie qui accueille la totalité de la famille de l'artisan.

Les percements sont peu nombreux (fenêtre parfois unique, porte d'accès à l'étage et à la cave) et le décor est très sobre.

Prescriptions :

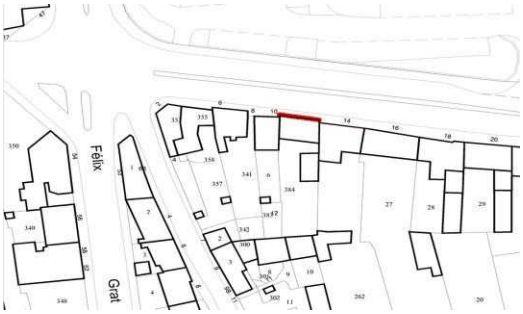
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat sans adjonction de dispositif extérieur d'isolation

Extensions et modifications possibles sur cour ou jardin

Photo



Repérage cadastral



Fiche 4 : Manoir de la Chainais

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	La Chainais	**Manoir de la Chainais**	**BN 322**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir de la Chainais, construit au 16ème siècle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique.

Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral



Fiche 5 : Manoir de la Saucinière

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	55 rue du boulevard du 8 mai 1945	**Manoir de la Saucinière**	**DI 265**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.
Dans ce cadre, le manoir de la Saucinière, construit au XVI ème siécle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis double dans l'alignement, avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique.

Lucarnes à l'étage subsistantes de style renaissance.

Prescriptions : Maintien de l'intégrité du bâtiment identifiée en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16 ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 6 : Manoir des Alignés

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	50 Rue des Alignés	**manoir du grand Aligné**	**DP 54**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI ^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.
Dans ce cadre, le manoir du grand Aligné apparaît prototypique. Construit par la famille Hatry celui-ci est doté d'un premier logis et d'une tour originale car polygonale à la base mais dotée d'un pavillon sur plan carré en encorbellement orné au sommet.
Ce premier ensemble est complété en 1686 par un grand logis œuvre de François Laigneau qui sera entièrement détruit en 1944.

Descriptif: Bâtiment de logis en moellon de calcaire avec encadrement des baies en pierre de taille de granite et calcaire. Grande tourelle avec escalier monumental en vis à plan polygonal et carré au sommet avec ornement sur les culots de l'encorbellement. Partie d'enceinte conservée

Prescriptions : Maintien de l'intégrité du bâtiment d'origine restant façade Est identifié en rouge sur le repérage cadastral. Extension et modifications possibles des toitures et autres façades dans le respect du bâti d'origine. Les adjonctions sur façade ou l'isolation par l'extérieur ne sont pas autorisés. L'extension sur façade Sud est autorisé ainsi que le percement
de portes ou fenêtres sur les façades Nord et Ouest dans l'esprit du bâti 16e. la grange et le hangar ne sont pas concernés par ces mesures de conservation.
photo du bâtiment avant bombardement :





Photo





Repérage cadastral et périmètre protégé

Fiche 7 : Manoir-bâtisse des Pommeraies

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	Rue impasse du dépôt (32- 34)	**Manoir-bâtisse des Pommeraies**	**AN 97**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir des Pommeraies, construit au 16ème siècle apparaît comme le prototype de cette construction de petite taille marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Bâtiment à un étage carré avec toit en pavillon avec tourelle à toiture en croupe ronde

Les murs sont en moellon de pierre et enduit. La couverture est contemporaine en ardoise et des ouvertures ont été modifiées au XX ^{ème} siècle.

Prescriptions :

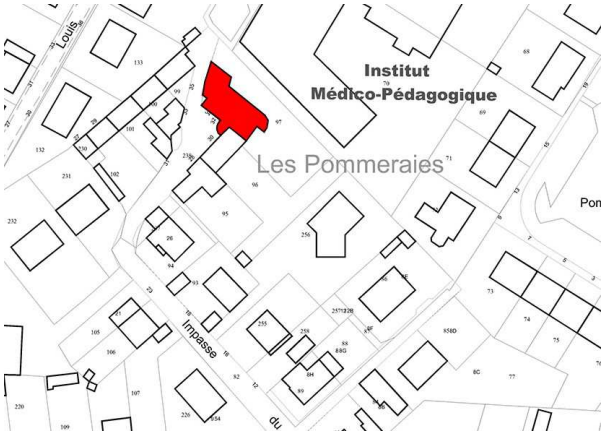
Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 8 : Manoir du Pressoir salé

N°au plan	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
1	**58 rue du pressoir Salé**	**Manoir du pressoir salé**	**AR 207**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir d'un pressoir Salé, construit au XVI^{ème} siècle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis double en alignement, avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit polygonal.

Lucarnes à l'étage subsistantes de style renaissance.

Prescriptions :

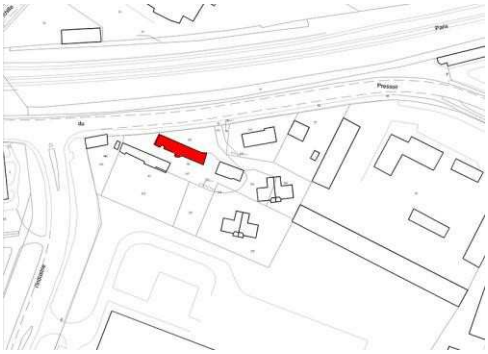
Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 9 : Manoir et ferme de Vaufleury

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	61 chemin de Vaufleury	**Manoir et ferme de Vaufleury**	**AM 424**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales:les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui par sa prestance rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir de Vaufleury construit au XVI ème siècle apparaît comme le prototype de cette constructions marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis en moellon de calcaire et granite enduit complété par un logis 19ème rectangulaire en moellon enduit et appareil de tuffeau pour les encadrements et pour les ornements de corniche. Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique. Restauration récente de l'ensemble dans les règles de l'art

Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16e siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 10 : , 7-9 rue Jeanne d'arc

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	7-9 Rue Jeanne d'Arc	**Maisons années 1910-1930**	**AL 194-197**

Historique:

A partir du milieu du XIXeme siècle, le développement de la ville et l'apparition d'une classe moyenne et supérieure urbaine conduit à la mise en place de nouvelles typologies d'habitations. Admirateurs d'un passé idéalisé comme de matériaux modernes (la brique), ces nouvelles élites favorisent l'émergence de constructions réalisées à partir de deux styles dominants.
Le premier privilégie la référence au passé (médiéval ou Louis XIII) ou la brique joue un rôle majeur tout en maintenant un décor sculpté en encadrement.
Le second, privilégie la sobriété et utilise la brique en entourage de baies notamment que ce soit dans un style classique ou de plus en plus proche de l'art nouveau

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se caractérisent par un volume bâti rectangulaire . Le tout est surmonté soit d'une toiture simple à deux pans. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant et jambages en brique dans un esprit proche de l'art déco.

Plus spécifiquement encore, la création de deux maisons jumelles renforce encore l'originalité de cet ensemble conçu de manière complémentaire et symétrique.

Prescriptions :

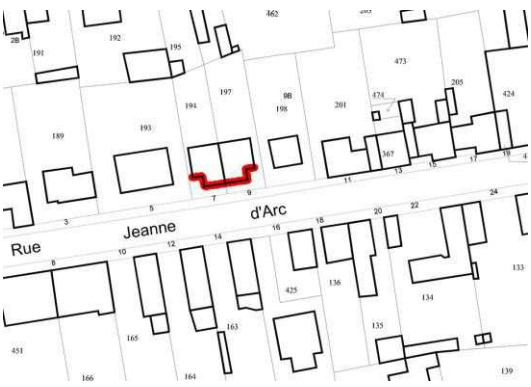
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décors en façades sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux) et de la clôture (piliers de briques notamment)

Extensions et modifications possibles en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 11 : maisons années 1910-1930- 3 rue Jeanne d'Arc

-	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	3 Rue Jeanne d'Arc	**Maisons années 1910-1930**	**AL 189**

Historique:

En lien avec le développement de l'industrie textile, se développe sur les hauteurs des Pommeraies, un habitat populaire de qualité souvent patronné par l'élite dominant l'industrie textile. Ces constructions et leur jardin permettent d'accueillir et stabiliser une main-d'œuvre rare qui est tentée sinon de quitter la ville. Le jardin permet de procurer une alimentation complémentaire et d'éviter la tentation des réunions dans les débits de boissons. Cet habitat se regroupe sur les pentes en surplomb des usines de Bootz.

Descriptif:

De caractère simple, cette maison se caractérise par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble avec lucarne. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant et des jambages en brique.

Prescriptions :

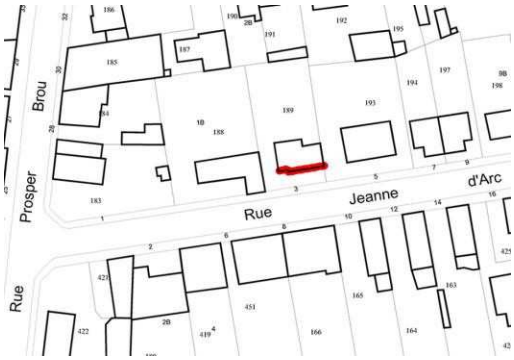
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques) ainsi que la clôture métallique et les piliers.

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 12: 22-24 Rue Jeanne d'Arc maison de maîtres 1860-1910,

-	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	22-24 Rue Jeanne d'Arc	**maison de maîtres 1860-1910,**	**133-134**

Historique:

A partir du milieu du XIXème siècle, le développement de la ville et l'apparition d'une classe moyenne et supérieure urbaine conduit à la mise en place de nouvelles typologies d'habitations. Admirateurs d'un passé idéalisé comme de matériaux modernes (la brique), ces nouvelles élites favorisent l'émergence de constructions réalisées à partir de deux styles dominants.
Le premier privilégie la référence au passé (médiéval ou Louis XIII) ou la brique joue un rôle majeur tout en maintenant un décor sculpté en encadrement.
Le second, privilégie la sobriété et utilise la brique en entourage de baies notamment que ce soit dans un style classique ou de plus en plus proche de l'art nouveau

Descriptif:

Ces maisons destinées à des personnes plus fortunées que la moyenne dans le quartier se caractérisent par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble. La façade est articulée autour d'une travée centrale surmontée d'un fronton .Celle-ci est marquée par un appareillage de brique et une ligne de faîtage en terre cuite de qualité.
Les façades affichent un décor simple mais soigné : lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau et jambages en brique et tuffeau.

Prescriptions :

Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques).

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 13: rue des Jardins et rue des Chalets

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	20, 18, 16, Rue des jardins 41 rue des Chalets	**Maison années 1910 -1930**	**AL 58,59,60, 231**

Historique:

En lien avec le développement de l'industrie textile, se développe sur les hauteurs des Pommeraies, un habitat populaire de qualité souvent patronné par l'élite dominant l'industrie textile. Ces constructions et leur jardin permettent d'accueillir et stabiliser une main-d'œuvre rare qui est tentée sinon de quitter la ville. Le jardin permet de procurer une alimentation complémentaire et d'éviter la tentation des réunions dans les débits de boissons. Cet habitat se regroupe sur les pentes en surplomb des usines de Bootz.

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se caractérisent par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble et d'une toiture à croupe retroussée. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant se différenciant des jambages en brique.

Prescriptions :

Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques).

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



PLU

Ville de LAVAL

Modification simplifiée n°2

Pièces modifiées - Règlement

PLU APPROUVE LE 23 MAI 2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE 19 JUIN 2017

MISE EN COMPATIBILITE N°1 VIA DECLARATION DE PROJET APPROUVEE LE 18 SEPTEMBRE 2017



LAVAL AGGLOMERATION
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DU CADRE DE VIE - DIRECTION DE L'URBANISME
HOTEL COMMUNAUTAIRE – 1, PLACE DU GENERAL FERRIE – CS 60809 – 53008 LAVAL CEDEX

ARCHITECTURE ACTION
31 rue de Terre Neuve 75020 Paris
tél : 01 40 24 13 81
www.architectureaction.com

INDDIGO
4 avenue Millet 44000 NANTES
tél : 02 40 48 99 99
www.inddigo.com

FUTURBAIN
5 rue de Savoie 75006 PARIS
tél : 06 88 72 95 94
www.futurbain.com

SCE
5, avenue A-L Cauchy 44307 NANTES
tél : 02 40 68 51 55
www.SCE.fr

REPERAGE URBAIN
210 Rue Saint-Maur, 75010 PARIS
tél : 01 77 12 32 99
www.reperageurbain.com

MOSBACH PAYSAGISTES
81 rue des poissonniers 75018 PARIS
tél : 01 53 38 49 99
www.mosbach.fr

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7

Dispositions applicables à la zone UA 8
Dispositions applicables à la zone UB 17
Dispositions applicables à la zone UC 32
Dispositions applicables à la zone UD 45
Dispositions applicables à la zone UE 55

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 71

Dispositions applicables à la zone 1 AU 72
Dispositions applicables à la zone AUe 83

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 96

Dispositions applicables à la zone A..... 97

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE..... 108

Dispositions applicables à la zone N..... 109

TITRE 6 : ANNEXES DOCUMENTAIRES..... 124

TITRE 7: ANNEXES PRESCRIPTIVES 142

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce Règlement est établi conformément à l'article R. 123-21 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 30 mars 2015.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Laval.

ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles du plan local d'urbanisme sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme. Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles, R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 (les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). Le texte de ces articles est rappelé en annexe du règlement.

2) L'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme dispose que lorsque l'établissement d'un projet de PLU est prescrit, ou lorsque sa révision a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas le sursis ne peut excéder 2 ans.

3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

En particulier, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au PLU.

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les législations et réglementations concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ; les règlements sanitaires départemental et communal le cas échéant ainsi que le code de la voirie.

4) La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) n° 2000.1208 du 13 décembre 2000, la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 et la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 ont modifié l'article L.123.1 qui fixe le contenu d'un PLU.

5) La participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics et propres est régie par les articles L.332.6 à L.332.16 et L.332.28 à L.332.30 du Code de l'Urbanisme ; en particulier :

La participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles permettant l'implantation de nouvelles constructions : articles L.332.11, L.332.11.2 et L.332.11.3. du Code de l'Urbanisme.

Le respect des dispositions générées par la loi du 30 mai 1997, complétée par l'Arrêté du 26 mai 1997, relative aux droits de passage sur le domaine public routier et aux servitudes prévues par les articles L.47 et L.48 du Code des Postes et Télécommunications.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMPLACEMENTS RESERVES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle et forestière (N).

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UB...). Certaines zones comprennent des sous-secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a ; r ...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.
- La zone agricole à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre IV.
- La zone naturelle à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre V.

Dans **les emplacements réservés**, sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 du code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le PLU est opposable au tiers il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au PLU figurent à l'annexe "Emplacements Réservés" au présent dossier avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En cas de sinistre la reconstruction, dans la même emprise, d'une surface de plancher équivalente, sera autorisée sur tout terrain, sauf application d'une disposition d'emplacements réservés ou d'alignement, qu'elle respecte ou non, les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de zone, à condition que la demande de permis de construire soit déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine centrale de la commune qui regroupe les quartiers anciens, de part et d'autre de la Mayenne.

La confortation de l'animation de centre ville à vocations multiples (habitats, équipements, commerces, services…) et la valorisation des paysages urbains historiques – sans exclure ponctuellement leur renouvellement contemporain - sont recherchées.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE UA 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif**.
- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est couverte par une AVAP. Les constructions et les aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque de glissement de terrain

Risque de glissement de terrain d'après l'étude réalisée en 1993 sur la falaise de la rue Félix Faure : la zone concernée est classée *non aedificandi* sur le document graphique du règlement.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :**

L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade, sauf pour la partie en attique.

- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :

Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,

Pour préserver un mur ou lorsque le projet prévoit un mur sur rue surmonté ou non d'une grille et que ce mur assure une continuité visuelle en rez-de-chaussée de l'alignement.

A l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe un immeuble à l'alignement ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.

- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement sont exigées :

Pour aménager un jardin privatif sur rue, la construction est interdite sur ces espaces **sur une profondeur minimale de 4 mètres**. Les parcelles identifiées sont repérées dans le document graphique de l'AVAP.

En cas de retrait, un mur de clôture maçonné implanté à l'alignement pourra être imposé.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives avec une accroche minimale de 5 mètres.
- Dans tous les cas, l'implantation en limite de fond de parcelle est autorisée.
- Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative (limites latérales et limites de fond de parcelle), la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Nonobstant, les dispositions ci-dessus, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la (les) limite(s) séparative(s).
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	Non réglementé
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	Non réglementé
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux, et ceux recevant du public, un local pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible,

un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

- logements : 2.5% de la Surface De Plancher et minimum 10 m²
- autres : 2% de la Surface De Plancher

■ En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

■ Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UA 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

C’est la zone urbaine péri centrale qui prolonge les quartiers anciens.

L’amélioration de ses qualités urbaines (mixité, paysages bâtis renouvelés…) est recherchée par une meilleure utilisation des disponibilités foncières existantes.

Un secteur UBf désigne le Quartier Ferrié. Le quartier Ferrié fait, pour partie, l’objet d’une ZAC.

Un secteur UBg désigne le quartier de la Gare. Le quartier de la gare fait l’objet d’une ZAC.

Dans le secteur UB est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint Louis.

Zone de sécurité "S" d'effets irréversibles matérialisée par un cercle (périmètre de 254 mètres autour de la canalisation incriminée).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel et exclusif d'entrepôt.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

■ **De plus, dans la zone UB, hors secteurs UBf et UBg**

- L'implantation des constructions à usage agricole.

■ **De plus, dans le secteur UBg**

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.

■ **De plus, dans la zone de sécurité "S" :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UB2.

ARTICLE UB 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

■ **Dans toute la zone :**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).**

- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **De plus, dans la zone UB, hors secteurs UBf et UBg**

- L'extension des constructions à usage agricole liées et nécessaires aux activités agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLU.

■ **De plus, dans le secteur UBf**

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole, à condition que ces activités soient compatibles avec l'usage et la vocation du secteur UBf.

■ **En secteur "S" (Zone de sécurité) :**

Dans la zone de sécurité "S" (périmètre de 254 m) ne sont admis que les **aménagements et extensions des constructions existantes.**

PROTECTIONS – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risques d'affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risques technologiques

Dans le secteur UB (Plan 1Z et 2Z) est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint-Louis. La Zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

Les débits de fuite seront limités à 3l/s/ha pour une pluie trentennale **en secteur " UBf"** et à 3l/s/ha pour une pluie décennale **en secteur "UBg".**

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernés par la demande d'autorisation d'urbanisme, et non pour la seule superficie imperméabilisée.

Dans le cas d'une mise en œuvre partielle de techniques alternatives par infiltration ou recyclage visant la limitation des rejets, les surfaces imperméabilisées ainsi prises en charge ne seront pas déduites de la superficie totale du projet, pour le calcul du débit rejeté au réseau public.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ **Dans toute la zone, hors secteurs UBf et UBg et hors AVAP :**

- Sauf en présence d'une marge de reculement portée au document graphique du règlement, la majeure partie de la façade doit être implantée à l'alignement : les décrochés peuvent être autorisés sous réserve de participer à la bonne intégration architecturale du projet dans son environnement.
- Une implantation en retrait de l'alignement est admise dans les cas suivants :
  - lorsque la construction assure une implantation cohérente avec les constructions voisines existantes.
  - en cas d'extension d'une construction existante déjà en retrait.
  - à l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou en retrait ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.
  - le long du domaine public ferroviaire.
  - pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

■ **En secteur UBf et UBg :**

- les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'1m minimum par rapport à l'alignement.
- Cependant, les annexes à l'habitation devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

■ **Cas particulier de la RD900**

- Dans tous les cas, le long de la RD 900, les constructions doivent être implantées en dehors de la marge de recul « Loi Barnier » portée au document graphique du règlement. Pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne » la marge de recul issue du dossier de dérogation Loi Barnier est portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900. Les constructions devront donc observer un recul de 20 m minimum par rapport à l'axe de la RD 900. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations et aménagements liés à la voirie (bassin, voie) et aux réseaux.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite en saillie du domaine public au rez-de-chaussée.

■ **En secteur AVAP : voir règlement de l'AVAP**

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone, hors secteurs UBf et UBg :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **Dans les secteurs UBf et UBg :**

- Les constructions, y compris les annexes à l'habitation, peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 1 mètre.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

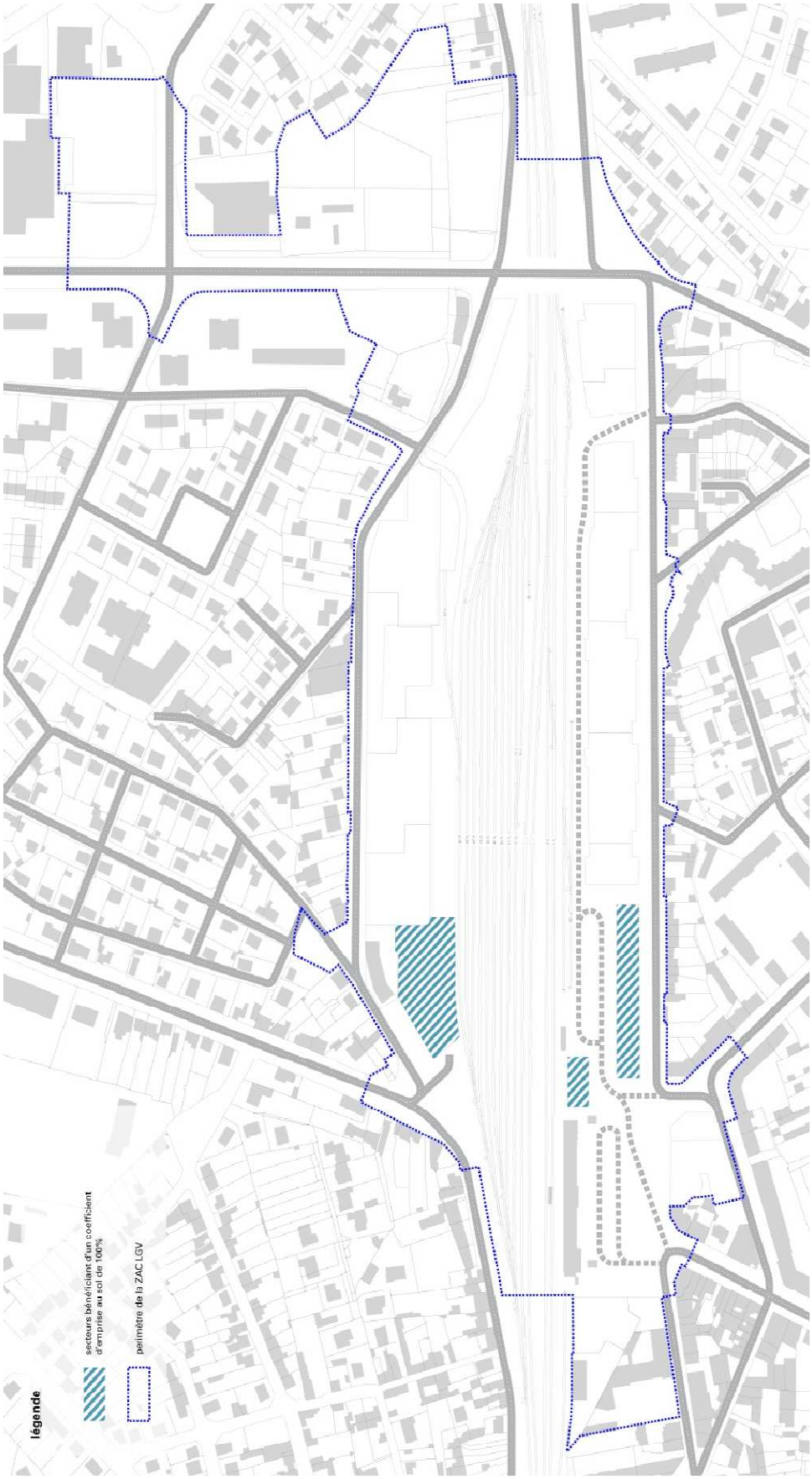
■ **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65 % de la surface du terrain.

- **Dans le secteur « UBf »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 85% de la surface du terrain. Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC.
- **Dans le secteur « UBg »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75 % de la surface du terrain. Cependant, l'emprise au sol n'est pas règlementée dans les cas suivants :

  - dans les îlots repérés au plan des emprises au sol (voir plus loin)

  - pour les CINASPIC.

Plan des emprises au sol



ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.
- **Dans toute la zone hors secteurs « UBf » et « UBg** », cette hauteur maximale peut être minorée jusqu'à 13 mètres maximum pour être rendue cohérente avec la hauteur desconstructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.
- **Dans le secteur « UBg »,** les hauteurs maximales à l'intérieur des îlots sont fixées par le plan des hauteurs ci-dessous, complété par des schémas précisant la gestion des épannelages sur certaines portions désignées au plan des hauteurs. Hors îlots repérés dans le plan des hauteurs, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.

Plan des hauteurs

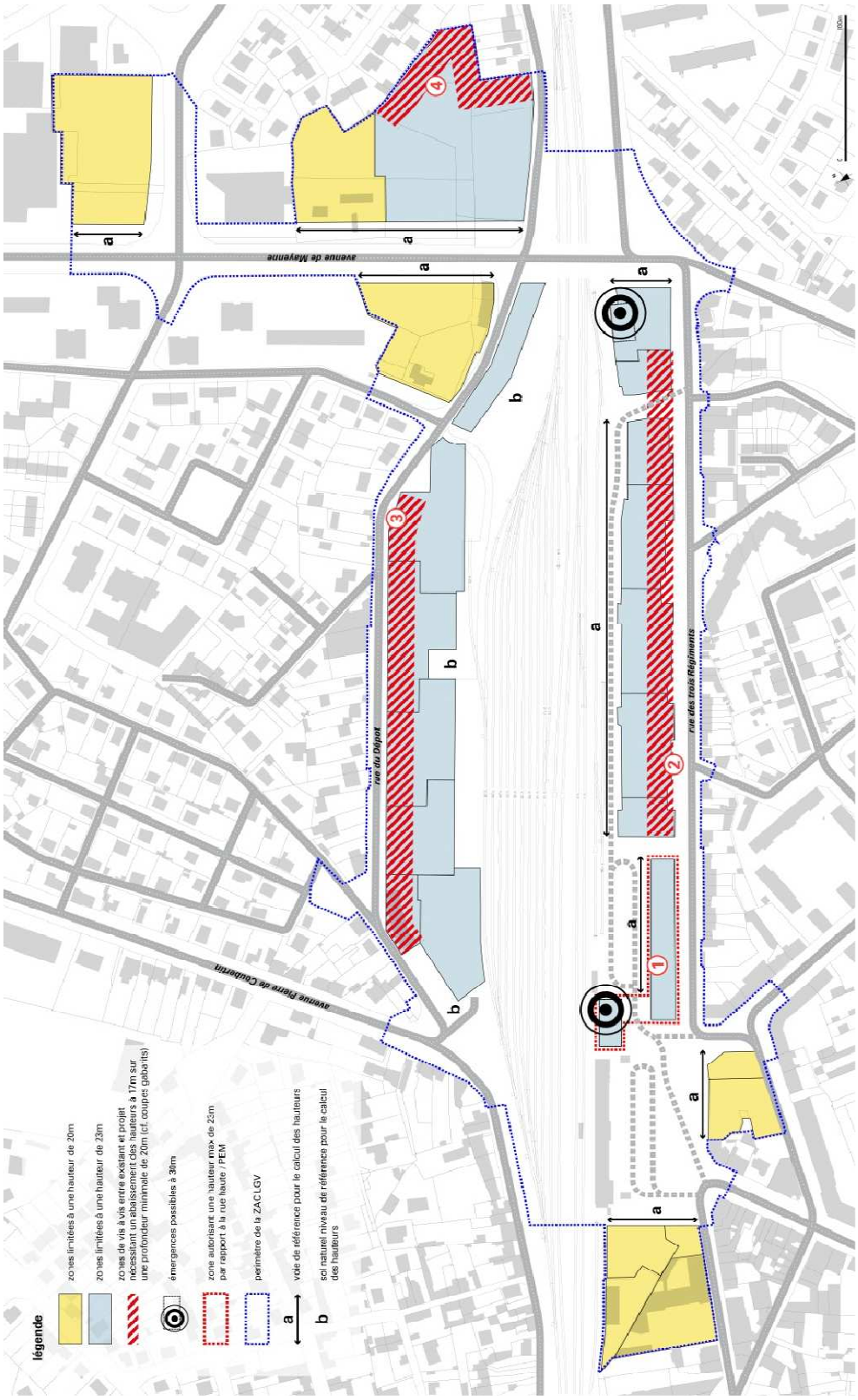
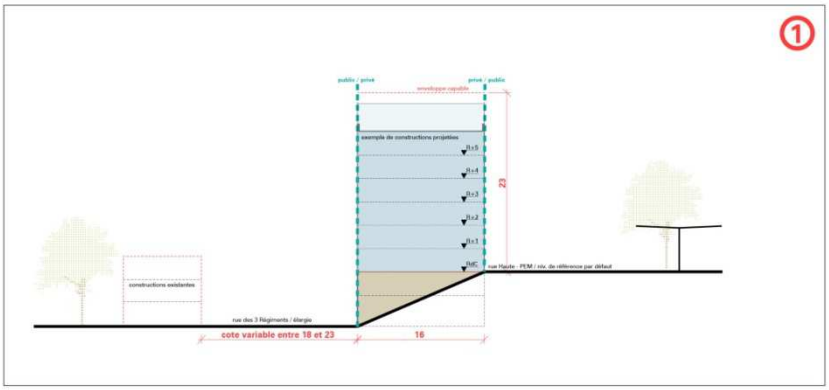
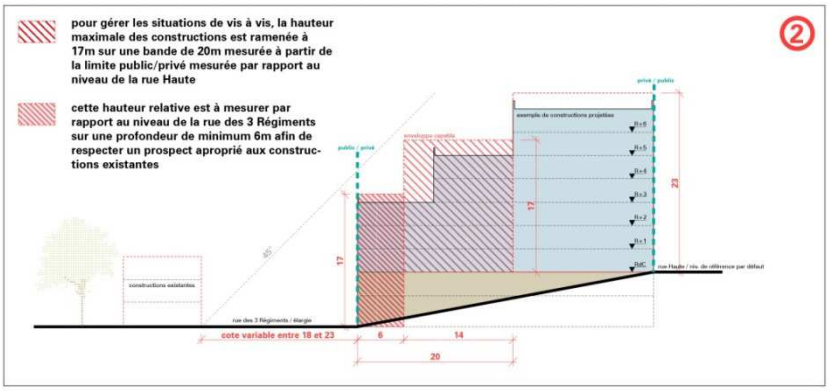
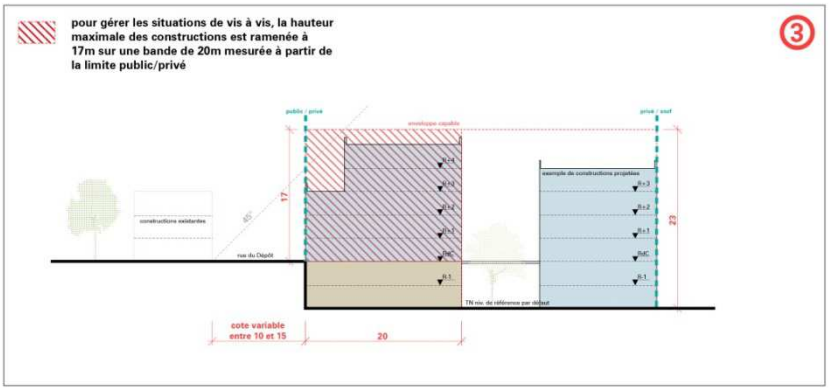
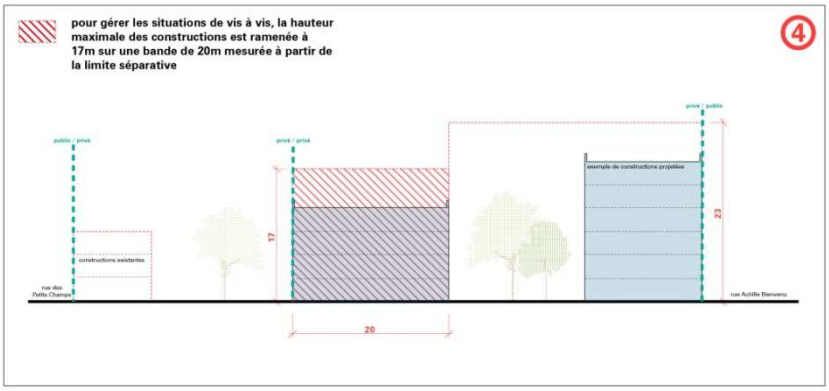


Schéma de gestion des epannelages


①
public / privé
privé / public
enveloppe capable
exemple de constructions projetées
R+5
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
23
rue Haute - PEM / niv. de référence par défaut
constructions existantes
rue des 3 Régiments / élargie
cote variable entre 18 et 23
16


②
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite public/privé mesurée par rapport au niveau de la rue Haute
cette hauteur relative est à mesurer par rapport au niveau de la rue des 3 Régiments sur une profondeur de minimum 6m afin de respecter un prospect aproprié aux constructions existantes
privé / public
exemple de constructions projetées
public / privé
enveloppe capable
R+6
R+5
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
23
17
45°
rue Haute / niv. de référence par défaut
constructions existantes
rue des 3 Régiments / élargie
cote variable entre 18 et 23
6
14
20


③
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite public/privé
public / privé
enveloppe capable
privé / privé
exemple de constructions projetées
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
R-1
17
23
45°
constructions existantes
rue du Dépôt
TN niv. de référence par défaut
cote variable entre 10 et 15
20


④
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite séparative
public / privé
privé / privé
privé / public
exemple de constructions projetées
17
23
constructions existantes
rue des Petits Champs
rue Achille Blanvenu
20

- **En secteur AVAP** : voir règlement de l'AVAP.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

- **Dans toute la zone hors AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.

Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.

- Pour les opérations d'habitat collectif et à usage de bureaux, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.
- Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité.

Toutefois, dans les secteurs « UBf » et « UBg », en cas de présence d'un point d'apport volontaire (PAV), la réalisation d'un local de collecte de déchets sur la parcelle n'est pas exigée.

- **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures :**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - **En secteur « UBf » et « UBg »,** les toitures pourront être composées de toits terrasses et/ou de toits inclinés.
    - Les toitures seront de préférence végétalisées.

- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou

plastique.

- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles métalliques, panneaux de synthèse de qualité. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
  - L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
  - **En secteur « UBf » et « UBg »,** les matériaux de façade seront cohérents avec l'expression de l'architecture contemporaine. Les matériaux apparents tels que aluminium, acier, verre, panneaux solaires ou vitrage thermiques, verrières composites ou/et en polycarbonate, trames métalliques perforées ou pliées sont autorisés.
    - Les grands vitrages et apports solaires en façades participant de l'architecture contemporaine sont autorisés.
    - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales :**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf et UBg » et AVAP :**

- **Clôtures :**

Les clôtures sur rue doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie :

- Elles ne doivent pas excéder 2 m.
- Elles sont réalisées soit en pierre apparente, soit en maçonnerie enduite.
- Elles sont constituées soit par :
  - Un mur plein
  - Un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) surmonté d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
- Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type de plaques/poteaux en béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, les projets contemporains de qualité exceptionnels témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une insertion remarquable dans le milieu bâti environnant, peuvent être autorisés dans la zone.

■ **Les secteurs «UBf» et « UBg »** constituant des sites d'innovation architecturale, des projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale y sont exigés.

■ **En secteur AVAP**

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg » :**

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension de l'habitation Logement locatif financé par l'Etat Ou hébergement des personnes âgées ou des résidences universitaires	1 place / logement Non réglementé Non réglementé (article L123-1-13 du CU)
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par tranche de 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150m² de Surface De Plancher supplémentaire.
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- **En secteur « UBg »** pour les programmes liés à la gare routière (ilot 1, lots 1A, 1B, 1C), seules les constructions à usage d'habitation doivent respecter la règle précédente. Toutes les autres

constructions ne sont soumises à aucune réglementation en termes de nombre de places de stationnement.

Nonobstant la règle ci-dessus, le stationnement exigé pour l'habitat pourra être réalisé en dehors de l'unité foncière si celui-ci s'intègre à l'intérieur de l'aménagement d'ensemble.

■ **Dans toute la zone :**

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.
- Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logements supplémentaires, pour ces seuls derniers.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, un local vélo pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

  Dans l'ensemble de la zone UB, hors secteur UBf

  – logements : 2.5% de la Surface De Plancher et minimum 10 m²
  – autres : 2% de la Surface De Plancher

  Dans le secteur UBf

  – logements : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, et 1,5m² par logements dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
  – autres : 1,5% de la surface de plancher
- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  – aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  – obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  – acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

■ **En outre, en secteur "UBf" et " UBg",** le stationnement sur le domaine privé doit être assuré en dehors des marges de reculement et des espaces verts. Il doit sauf impossibilité ou argumentation (architecturale, ou de programme, par exemple le regroupement de stationnement aérien en entrée de site) être réalisé en infrastructures ou semi enterré ou en rez-de-chaussée d'immeubles. (Cette règle ne s'applique pas au stationnement sur domaine public réalisé par la ville).

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone, hors secteurs « UBf » et « UBg »** au moins 25% de la surface totale du terrain doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

- Les espaces paysagers et plantés développés en pleine terre peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques. Sur les aires de stationnement, il sera planté au minimum 1 arbre pour 3 places.
- La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

■ **En secteur « UBf »,**

- Dans le périmètre de la ZAC Ferrié : au moins 25 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre. Pourront être comptés comme surfaces de pleine terre les éléments suivants uniquement s'ils sont tous réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétalisation : voiries intérieures et places de stationnement, et accès et cheminements piétons.

  Aucune règle ne s'applique au terrain d'assiette des CINASPIC.

- Hors du périmètre de la ZAC Ferrié : au moins 50 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige. Pourront être comptés comme surfaces de pleine terre les éléments suivants uniquement s'ils sont tous réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétalisation : voiries intérieures et places de stationnement, et accès et cheminements piétons.

  En outre, pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne », un merlon paysager de hauteur variable sera réalisé à l'intérieur de l'emprise définie par la marge de recul portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900 (suite au dossier de dérogation Loi Barnier). Les espaces de stationnements seront paysagers. Les stationnements les plus éloignés seront

réalisés en revêtement terre/ pierre pour réduire l'imperméabilisation du site et donc améliorer l'infiltration des eaux de ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UB 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine constituée d'ensembles pavillonnaires situés en limite d'urbanisation.

La préservation de qualités résidentielles reconnues, une intégration cohérente des opérations récentes au reste de l'agglomération, la mise en œuvre d'une mixité urbaine maîtrisée et les renouvellements / restructuration ponctuels de quelques secteurs stratégiques, sont recherchés.

Un secteur « b » désigne les parties de la zone admettant l'implantation de caravanes à usage d'habitation principale et l'aménagement de terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur UC est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux situées Rue du Vieux Saint Louis.

Zone de sécurité " S" d'effets irréversibles matérialisée par un cercle (périmètre de 254 mètres autour de la canalisation incriminée).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

■ **Dans toute la zone *:***

- L'implantation des constructions à usage industriel et exclusif d'entrepôts.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Dans les secteurs de jardins repérés au règlement graphique au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme, toutes constructions, hormis les abris de jardin.

■ **Dans toute la zone sauf secteur « b »: (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus, dans la zone de sécurité "S" :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UC 2.

ARTICLE UC 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

■ **Dans toute la zone :**

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.**
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **Dans toute la zone hors secteur « b » (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- **L'extension des constructions à usage industriel ou exclusif d'entrepôts**, **l'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement, les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir** dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

■ **En secteur « b » (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- **L'implantation des caravanes** à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus, en secteur "S" (Zone de sécurité) :**

- Dans la zone de sécurité "S" (périmètre de 254 m) ne sont admis que **les aménagements et extensions des constructions existantes.**

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Laval-Entrammes

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques d'affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

Risques technologiques

Dans le secteur UC (Plan 1Z et 2Z) est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint-Louis. La zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit

par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul):

- **dans toute la zone HORS AVAP et HORS secteur « b » (aire d'accueil gens du voyage) :**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

- **En secteur AVAP: se reporter au règlement de l'AVAP**

- **En secteur « b » (aire d'accueil gens de voyage) :**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans toute la zone hors secteur « b » (aire d'accueil gens du voyage) :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **En secteur « b » (aire d'accueil des gens du voyage) :**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance d'implantation doit être au moins égale à 3 mètres.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres. Cette hauteur maximale peut être augmentée jusqu'à 20 mètres pour être rendue cohérente avec la hauteur des constructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia**Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
- Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

- **Collecte des déchets :**
  - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.
  - Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Toitures**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - En toiture, les panneaux seront autant que possible, encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande…).
  - Les toitures végétalisées sont autorisées.
- **Matériaux et couleurs**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.
- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles métalliques, panneaux de synthèse de qualité. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
  - L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture.
  - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.
  - En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Clôtures**
  - Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon…)
  - Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.
  - Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
    - soit de maçonnerie enduite ;
    - soit de pierres apparentes ;
    - soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale ;
    - soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.
- **Projets d'architecture contemporaine**
  - Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant, sont autorisés dans le secteur.

■ **En secteur AVAP :**

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UC 12: STATIONNEMENT

■ **Dans toute la zone hors secteur b (aire d'accueil des gens du voyage)**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementée
logement locatif financé par l'État ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	0,5 place /logement – voir article L 123-1-13 du CU
2. Hôtelier	Non réglementé

3. Bureaux	1 place par tranche de 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150m² puis 1 place par tranche de 150m² de Surface De Plancher supplémentaire.
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.

Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logements supplémentaires, pour ces seuls derniers.

- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, un local pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

  - logements : 2.5% de la Surface de Plancher et minimum 10 m²
  - autres : 2% de la Surface de Plancher

- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

■ Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

■ **En secteur « b » (Aire d'accueil des gens du voyage) :**
- 2 places par logement ;
- 75 m² par caravane

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- La surface de pleine terre doit représenter au moins 30% de la surface totale du terrain.

Ces espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
- **Cette composition privilégie :**
  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
  - Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
  - La protection des noues, talus, fossés, mares, haies et des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
  - Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.
  - Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

■ **En secteur AVAP,** les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

- **En secteur « b » (aire d'accueil des gens du voyage)**

Le pourtour des places et parcs de stationnement, des emplacements de caravanes, les limites séparatives doivent recevoir un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, haies vives, massifs buissonnants…) destiné à les masquer depuis les voies publiques.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

~~- Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UC 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine qui regroupe les cœurs de bourgs anciens de Saint Pierre le Potier, Thévalles et Grenoux.

La préservation des paysages bâtis traditionnels est recherchée.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- **en zone inondable AZI,** y sont interdits tout ouvrage, remblaiement, ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique. Les constructions nouvelles à l'exception de celles prévues à l'article 2. Les déblais issus des phases de construction seront évacués en dehors de la zone inondable. Le stockage de produits et de matériaux, les conteneurs sont soit arrimés, soit mis hors d'eau; que les citernes soient enterrées.

ARTICLE UD 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).**
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- en AZI, y sont admis:

les murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux,

les abris de jardin dans la limite de 10m2 d'emprise,

l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme sous réserve que le plancher se situe à au moins 50 cm au-dessus des cotes de référence des profils n°46 (46.06m) , 47 (46.07 m) et 48 (45.97 m) du PPRi suivant la section concernée par le projet.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Ce secteur est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au plan de zonage soumis aux aléas inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des risques Inondation approuvé.

Risque Inondation - atlas des zones inondables

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage **(AZI),** la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du présent règlement.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risques d’affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d’affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l’opération et à la nature du sous-sol.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2 - Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3 - Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade, sauf pour la partie en attique.
- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :
- Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC),
- Pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,
- Pour préserver un mur protégé ou lorsque le projet prévoit un mur sur rue surmonté ou non d'une grille et que ce mur assure une continuité visuelle en rez-de-chaussée de l'alignement.
- A l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.**:**

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives. En cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions est réglementé par l'AVAP approuvée.

- **Gestion des eaux pluviales**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Clôtures**

Les clôtures sont réglementées par l'AVAP approuvée.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementé
Logement locatif financé par l'État Ou hébergement des personnes âgées ou des résidences universitaires	non réglementé (article L 123-1-13 du CU)
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 100m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	1 place par tranche de 30 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés Surface De Plancher
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtimentvoisin.

  - logements : 2,5 % de la Surface de Plancher et minimum 10 m²
  - autres : 2 % de la Surface de Plancher

- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  - aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  - obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  - acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UD 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone mixte à vocation économique destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux.

Dans la zone UE sont inclus deux périmètres de sécurité autour des stockages d'engrais azotés à base de nitrates de la Coopérative Agricole de la Mayenne, sur la zone industrielle des Touches.

Zones de sécurité Z1 d'effets létaux, matérialisées par des rectangles (périmètres de 50 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac et 58 mètres autour du bâtiment de stockage de céréales) ;

Zones de sécurité Z2 d'effets irréversibles matérialisées par des rectangles (périmètres de 160 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac et 138 mètres autour du bâtiment de stockage de céréales).

De plus, dans le secteur UE sont incluses des zones de danger (SUP 1) significatif, grave et très grave, liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

Par ailleurs, sur le secteur des Touches, l'Unité de Traitement des Résidus Urbains (UTRU) est classée en PM2 (article L515-12 du Code de l'Environnement) et fait l'objet d'une servitude jointe en annexe du PLU.

Un périmètre de risque minier (mouvement de terrain) est défini sur le site des Gandonnières .

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone UE non urbanisées de la RD 900.

- Un secteur **UEm** désigne le secteur des Montrons.
- Un secteur **UEaer** désigne la zone aéroportuaire de Laval-Entrammes.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

■ **Dans toute la zone**

- L'implantation des constructions et tout changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux qui sont admis sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus dans la zone de sécurité Z1 de la zone industrielle des Touches et dans la zone de danger SUP 1 liée à la canalisation de gaz de la Croix Bataille :**

- toutes les constructions nouvelles et l'extension de celles préexistantes.

■ **De plus, dans la zone de sécurité Z2 de la CAM dans la zone industrielle des Touches :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UE2.

■ **Dans le périmètre de la servitude liée à l'UTRU (unité de Traitement des Résidus Urbains) situé dans le secteur des Touches :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sans exception.

■ **Dans le périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

■ **Dans toute la zone HORS secteurs « Z2» et HORS périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est strictement indispensable pour assurer la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements sont autorisés. Dans ce cas, celles-ci

devront être intégrées au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architecturale homogène. La surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu, c'est-à-dire atelier ou stockage-non compris sanitaires et partie administrative (bureaux, archives…).

- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat,** de bureau ou de service, de stationnement, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **Les affouillements et exhaussements de sols,** à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **En secteur Z2 de la zone industrielle des Touches :**

Dans la zone de sécurité Z2 (distance comprise entre les périmètres de 50 et de 160 mètres et 58 et de 138 mètres) ne sont admis que les aménagements et les extensions dans la limite de 10% de l'emprise au sol préexistante des constructions à usage d'activités existants à la date d'approbation du présent document sous réserve :

- qu'ils soient indispensables au fonctionnement de ces activités
- qu'ils n'augmentent pas la vulnérabilité des biens et des personnes exposées.

■ **Dans le périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Les travaux de maintenance (changement de fenêtres, réfection de toiture).
- Les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort.
- Les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie.
- Les travaux destinés à rendre accessible les constructions aux personnes à mobilité réduite.
- Les modifications d'aspect des bâtiments existants à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'effondrement localisé.
- l'aménagement des combles, sauf s'il conduit à la création de logements supplémentaires.

En tout état de cause, ces travaux ne doivent pas conduire à une augmentation de plus de 20 m2 de surface de plancher ou d'emprise au sol.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Laval-Entrammes :

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques d'affaissement du sol :

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risques technologiques :

- Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur

le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance es de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

■ **Dans toute la zone :**

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

■ **De plus en secteur « m » (les Montrons)**

- Les accès directs aux lots depuis la RD 900 sont interdits.
- Les accès aux lots sur les voies publiques internes à la zone seront limités à certains tronçons repérés au document graphique du règlement.
- Le dimensionnement des voies internes à la zone sera adapté à la circulation des poids lourds.

■ **De plus en secteur « aer » (Zone aéroportuaire- Laval Entrammes)**

- Les accès directs nouveaux depuis la RN 162 sont interdits.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Dans toute la zone sauf secteur « m » (les Montrons)**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique :
  - Avec un retrait au moins égal à 5 mètres.
  - Le long des emprises du domaine public ferroviaire, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire.
- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.

- Pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- Les postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et les différentes constructions relatives à l'équipement et à la viabilité publique des parcs d'activités, tels que postes EDF, postes de détente GDF, armoires d'éclairage public, armoires de commande de feux de circulation, etc. sont autorisés dans la marge de recul.

■ **En secteur « m » (les Montrons)**

Le long de la RD 900, les constructions à usage d'activités doivent être implantées conformément aux dispositions du plan de zonage 1Z.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

■ La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation sur une au plus des limites séparatives peut être autorisée sous réserve que soient prévues les mesures de nature à assurer la salubrité et la sécurité des bâtiments, notamment en ce qui concerne les moyens de lutte contre l'incendie.

■ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

■ Dans toute la zone, hors AVAP, les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

■ **Dans toute la zone :**

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de la surface du terrain.
- L'emprise au sol n'excédera pas 30 % du bâtiment concerné pour les extensions d'habitation existante.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone sauf secteur « m » (les Montrons)**

- **Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP,** la hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.
- **Dans les parties de la zone hors AVAP:**
  - La hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres calculés à partir du terrain naturel avant travaux.
  - Les Constructions et Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **En secteur « m » (les Montrons)**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9m dans la limite des 75m, et de 10m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel avant travaux la plus haute de la surface du projet).

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

- **Les toitures**
  - Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par une acrotère horizontale.
  - Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.
  - Les toitures peuvent accueillir des capteurs solaires sur l'ensemble ou une partie de leur surface à la condition de répondre à un projet architectural global.
  - Les toitures végétalisées sont autorisées.

- **Les matériaux de façade**
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
  - Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
  - Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.
  - Des capteurs solaires sont autorisés à la condition de répondre à un projet architectural global.
  - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Les annexes techniques**
  - Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale

avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.

- Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment.
- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**
  - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
  - Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.
- **Les aires de stockage ou de manœuvre** doivent être dissimulées par des écrans végétaux de la vue depuis les voies publiques.
- **Gestion des eaux pluviales**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Les clôtures,** le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

■ **En secteur AVAP :**

l'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **De plus, en secteur « m » (les Montrons)**

- **Les toitures**
  - Les toitures réalisées seront des toitures dites « toitures-terrasses ». Elles comprendront une acrotère en périphérie pour masquer la pente des toits. Celui-ci ne pourra dépasser les hauteurs de 9 ou 10m selon les zones.
  - Seront autorisées les toitures à pente qui seront cachées par une acrotère.
  - Les toitures présentant un intérêt architectural significatif seront autorisées.
  - L'emploi des tôles brutes est interdit.
- **Les matériaux de façade**
  - Les bardages métalliques doivent être traités afin de masquer leur aspect brillant.
  - L'usage de la tôle brute est interdit.
  - Les peintures et les enduits doivent être de couleur neutre (voir « palette de couleurs »). Les couleurs à dominantes vives et blanches sont interdites.
- **Les aires de stockage ou de manœuvre**

Le stockage de matériel et matériaux sera interdit dans les bandes de recul, sauf si ces aires de stockage sont masquées.

- **Les clôtures**

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois elles peuvent être composées comme suit :

- **Les clôtures en façade des voies internes à la zone d'activité :**

Si une clôture est implantée, une haie bocagère (largeur 2m, hauteur 3m) sera créée. Les haies libres et haies de charmille sont autorisées. Les haies strictes de Thuya ou de Lauriers palmes sont interdites.

La clôture grillagée plastifiée sera de préférence verte ou en harmonie de couleur avec le bâtiment. Cette clôture doit être implantée à l'intérieur du terrain et d'une hauteur inférieure à 2m.

Si un portail clôt le terrain, il doit être de couleur identique à la clôture et de même hauteur que la clôture.

Ces portails seront ajourés, les portails pleins sont interdits.

- **Les clôtures en limite séparative des parcelles perpendiculairement à la RD900 :**

Elles seront constituées d'une bande végétalisée de 3m de large (1,50m de chaque côté de la limite séparative). Elles seront plantées d'une haie bocagère (implantée par l'acquéreur). Une clôture séparative peut être installée (voir palette végétale – annexe 2).

Dans le cas où le bâtiment est accolé, la haie séparative doit être implantée de chaque côté du bâtiment.

- **Les clôtures le long de la RD 900 :**

La clôture peut être implantée : un grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum de 2m.

- **Enseignes**

La signalétique devra être située sur le bâti et à l'entrée de la parcelle.

Les enseignes pourront dépasser le faîte de la façade sur laquelle elles seront apposées, sans dépasser les hauteurs de 9m ou 10m selon les zones.

Une seule enseigne sera autorisée par unité foncière, plus une sur le bâtiment.

Aucune enseigne ne sera clignotante.

■ **De plus, en secteur « aer » (Zone aéroportuaire Laval-Entrammes)**

- **La composition**

La composition, dans le respect des règles d'alignement, mettra en valeur les lignes horizontales des grands volumes, par le choix des matériaux de parement, les ouvertures, les choix de couleurs.

- **Les toitures**

Les toitures réalisées seront masquées par une acrotère. Seuls pourront en émerger des sheds, des puits de lumière ou des pentes destinées à recevoir des panneaux solaires. Dans ce cas, l'emploi des tôles brutes est interdit.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

■ **Les matériaux de façade**

Les matériaux seront choisis parmi toutes les nuances du blanc cassé au gris anthracite, à l'exclusion du blanc et du noir. L'usage de la tôle brute est interdit.

Les façades végétalisées sont autorisées.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Hôtelier	Non réglementé
2. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher
3. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher
4. Industrie, Artisanat et entrepôt	1 place par tranche de 150 m² de Surface De Plancher
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.
- Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.
- Une aire couverte ou un local dédié intégré au bâtiment pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle :-2% de la Surface De Plancher minimum. Ce pourcentage s'impose à toutes les destinations à l'exception de la destination d'entrepôt dont l'exigence est de 1% de la SDP minimum.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de Surface De Plancher ou de capacité.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **En secteur AVAP**, les espaces libres et plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP et hors secteur « m » (les Montrons)**

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins 15% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul depuis l'alignement.
- En cas d'extension des constructions existantes, la conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux (haies), et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble.

En particulier, les projets doivent contribuer à renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace situé entre la rue et les bâtiments. De plus, le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.

- Les aires de stationnement peuvent être implantées dans les marges de recul et d'isolement imposées. Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- De plus, les parcs de stationnement à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 5 véhicules, doivent faire l'objet d'une composition paysagère (plate-bande engazonnée ou plantée d'arbres, d'arbustes, buissonnants ; petites haies…)
- Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- Les plantations de haies végétales constituant ou accompagnant les clôtures doivent être composées d'essences régionales à dominante de feuillus.
- Une plantation paysagère des bassins de rétention (le cas échéant) permet une meilleure résistance à l'érosion (stabilité des berges), une qualité paysagère qualifiant le site et une maintenance aisée.
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

En secteur « m » (les Montrons).

1. Boisements et espaces verts à créer

- **Les stationnements** :

Un îlot de verdure (correspondant à une place de parking) sera aménagé pour chaque groupe de 10 places de parking. Il comprendra un arbre de haut-jet, une haie d'une hauteur de 1m et des couvre-sols (voir annexe « palette végétale »)

- **Parallèlement à la RD 900, deux espaces distincts seront aménagés** :

Un espace paysager public (de la piste cyclable à la limite public/privé), tel que :

de la limite Ouest de zone jusqu'à l'entrée principale : la piste cyclable actuelle sera bordée d'un alignement d'arbres (voir annexe « palette végétale ») et par intermittence d'une haie de charmille.

de l'entrée principale de la zone à la seconde entrée (axe Changé-Laval) : alignement d'arbres fastigiés (type Carpinus fastigiata), haie de charmille et bosquets d'arbres (type Quercus robur).

de l'entrée secondaire à la limite Est de la zone : plantations de bosquets (type Quercus palustris, Quercus robur, Tilia) sur un espace enherbé.

Un espace privé traité, tel que :

de l'entrée principale de la zone à la seconde entrée (axe Changé-Laval) : une bande enherbée de 5m obligatoire.

suite à la bande enherbée ou à l'espace paysager public, un espace sera créé : 65% maximum de voirie et d'aires de stationnement, 35% minimum d'espace paysagers.

- **Les entrées et le giratoire de l'Octroi**

Les deux entrées et le giratoire de l'Octroi devront avoir un aménagement présentant une harmonie générale. La même palette végétale devra être utilisée pour ces trois espaces (voir palette végétale).

- **Le long des voies intérieures**

L'ensemble des voies internes sera aménagé de façon quasi-identique. Côté espace rural (au Nord des voies), une coulée verte est créée. Côté zones d'activités, un alignement d'arbres (type Quercus palustris ou robur) permettra une vue sur les façades et un aménagement harmonieux sur l'ensemble de la zone (emprise 4m).

A hauteur du Parc de l'habitat, la voie longeant l'arrière des futurs bâtiments est une future zone de dépôt. Une haie bocagère (hauteur et largeur de 3m) sera créée pour permettre une intégration.

- **Le long du chemin des Montrons**

Des haies bocagères seront créées sur les talus de part et d'autre du chemin. L'emprise nécessaire est de 3m.

- **Le long du chemin du champ des Manœuvres, jusqu'au giratoire projeté**

Côté Ouest de la voie, un espace sera planté. Il se compose d'une haie bocagère (2,50m), d'une allée de 3m, d'un alignement d'arbres et d'une haie de charmille (2m), d'un talus planté (1,50m) et d'une bande enherbée (1m).

Côté Est de la voie, un espace sera planté. Il se compose, suite à la chaussée, d'une bande enherbée (1m), d'un talus planté avec fascines (1,50m) et d'un alignement d'arbres et haie de charmille (5m).

- **Les giratoires intérieurs à la zone seront plantés d'arbres et de vivaces (voir annexe « palette végétale » à privilégier)**

2. Boisements et espaces verts à conserver

En vue de la conservation du patrimoine boisé, les propriétaires sont tenus de conserver dans leur intégralité, les haies vives situées en limite de leur terrain. Les installations et les mouvements de terre complémentaires éventuels devront être réalisés de telle manière qu'aucun bouleversement ne soit sensible au niveau du système radiculaire des haies.

Si, pour des raisons accidentelles, certaines parties de ces haies venaient à disparaître, le propriétaire du terrain sur lequel cette disparition surviendrait ou le constructeur, sera tenu

de les reconstituer à ses frais avec des végétaux suffisamment développés pour rétablir la continuité de la haie.

Les haies en bordure des voies de desserte automobile ne pourront être supprimées que si le propriétaire du terrain considéré ou le constructeur présente un projet qui prévoit, à l'intérieur de son terrain, et en plus des espaces verts à établir par ailleurs, la création d'un volume végétal au moins égal à celui dont il demande la suppression.

Certaines haies seront préservées, conformément au document graphique du règlement (voir emplacement réservé). Un espace de protection de 10m, 5m de part et d'autre du tronc des arbres, sera réalisé. Ces espaces resteront en domaine public.

- **En secteur « aer » (Zone aéroportuaire Laval - Entrammes),**

En façade de la RN 162 :

Un alignement paysager fera soubassement devant l'alignement obligatoire. Cet alignement sera obtenu par des motifs répétitifs, et il pourra recevoir des voiries et stationnements entre chaque motif.

Les motifs paysagers seront des massifs comprenant au moins un arbre haute tige structurant en partie centrale, entouré par des arbustes buissonnants et par une strate herbacée ou de couvre sols.

Lorsqu'un dispositif de rétention sera prévu, il sera végétalisé, et d'autres plantations en poursuivront l'effet visuel de part et autre dudit dispositif.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes de production d'énergies devront être privilégiés.

ARTICLE UE 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation résidentielle dominante.

Le secteur 1AU désigne les parties de la zone dites « alternatives », ouvertes à l'urbanisation aux termes du présent PLU et destinées à l'accueil d'habitat, d'équipements, de commerces d'accompagnement et petites activités urbaines associées, d'espaces verts…

Pour être urbanisable et constructible, trois conditions doivent être remplies :

- une certaine importance des opérations projetées ;
- le raccordement aux équipements publics d'infrastructure existants (accès, voirie et desserte par les réseaux) ;
- un aménagement cohérent portant sur la totalité de la zone.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone AU riveraines de la rocade Est et de la route d 'Angers.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharge de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE 1AU 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

- **L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation**, à condition qu'elles ne compromettent pas et ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone et que les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
- **L'implantation ou l'extension des constructions, installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles s'inscrivent dans un lotissement, une opération groupée ou une zone d'aménagement concerté autorisés et qu'elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)**.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur;

certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et de Patrimoine (AVAP)

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
5. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.
6. La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;
- soit avec un retrait sur l'alignement ménageant une continuité des façades ou mettant en œuvre un ordonnancement architectural et urbain spécifique au quartier ou à l'opération.

■ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
  - Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes

■ **En secteur AVAP :**

Les constructions doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface du terrain.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 9 mètres pour un édifice à gabarit pavillonnaire
- 15 mètres pour les autres constructions

■ **En secteur AVAP :**

- La hauteur des constructions devra se conformer aux dispositions du titre V de l'AVAP approuvée.

■ **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévisions– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur leur terrain.

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures**
  - **Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.**
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - En toiture, les panneaux solaires seront autant que possible, encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande…).
- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés…, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.(conserver cette phrase)
- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

- Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.
  - En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Clôtures :**
  - Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon…).
  - Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.
  - Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
    - soit de maçonnerie enduite ;
    - soit de pierres apparentes ;
    - soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale ;
    - soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.
- **Projets d'architecture contemporaine**
  - Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant peuvent être autorisés dans le secteur.

- **En secteur AVAP :**
  - L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension du logement logement locatif financé par l'Etat Ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	1 place /logement non réglementé 0.5 place/logement – voir article L 123-1-13 cu
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150 m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

- Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logement(s) supplémentaire(s), pour ces seuls derniers.
- Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.
  - logements : 2.5% de la Surface de Plancher et minimum 10 m².
  - autres : 2% de la Surface de Plancher

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Au moins 40% de la surface totale du terrain doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, talus, fossés, mares, haies et des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement ou pas équipées, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation économique.

Elle comporte deux secteurs :

- **Un secteur 1AUe désigne les parties de la zone dites « alternatives »**, ouvertes à l'urbanisation aux termes du présent PLU et destinées à l'activité.

Il concerne :

- la zone d'activités de la Beucherie et des Montrons.

- **Un secteur 2AUe désigne les parties de la zone dites « bloquées »** pour lesquelles une ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après modification ou révision du PLU

Il concerne :

- le secteur INERGY, au sud de la commune.

De plus, dans le secteur 1AU sont incluses des zones de danger (SUP 1) liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation, l'extension des constructions et tout changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux qui sont admis sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

ARTICLE AUe 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

■ **Les occupations et utilisations du sol prévues sont admises sous réserve que :**

- Elles ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone,
- Les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future et que la zone soit autonome du point de vue de la gestion des eaux pluviales.
  - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est strictement indispensable pour assurer la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements sont autoriés. Dans ce cas, celles-ci devront être intégrées au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architecturale homogène. La surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu. C'est-à-dire atelier ou stockage non compris sanitaires et partie administrative (bureaux, archives…)
  - **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)**, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique.
- **Les affouillements et exhaussements de sols**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

Risques technologiques

- Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance est de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRT Gaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La constructibilité y étant bloquée, la section II du présent règlement est sans objet pour le secteur 2AUe.

ARTICLE AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
   - Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.
   - Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …
3. Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.
4. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
6. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.
7. La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

- **Concernant la zone de la Beucherie :**
  - les accès directs aux lots depuis la RD 900 sont interdits.

ARTICLE AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur

le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUe 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement** des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- **Concernant la zone de la Beucherie :**

*Le long de la RD 900, l'implantation des constructions sera conforme aux marges de recule portées sur la plan de zonage (1Z). Celles-ci sont issues du dossier Loi Barnier de la zone.

*Les aires des stockages sont autorisées en façade sur la RD 900 à condition qu'elles soient accompagnées d'un aménagement paysager.

- Avec une marge de recul au moins égale à 15 mètres par rapport aux autres routes départementales
- En retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des autres voies.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
  - Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

■ Les postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et les différentes constructions relatives à l'équipement et à la viabilité publique des parcs d'activités, tels que postes EDF, postes de détente GDF, armoires d'éclairage public, armoires de commande de feux de circulation, etc. sont autorisés dans la marge de recul.

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation sur une au plus des limites séparatives peut-être autorisée sous réserve que soient prévues les mesures de nature à assurer la salubrité et la sécurité des bâtiments, notamment en ce qui concerne les moyens de lutte contre l'incendie.

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUe 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de la surface du terrain.

ARTICLE AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ La hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres.

■ **Concernant la zone de la Beucherie :**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9 m dans la limite des 75 m à compter de

l’axe de la RD 900, et 10 m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel la plus haute de la surface du projet).

■ **Concernant la zone de des Montrons :**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9 m dans la limite des 75 m et de 10 m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel la plus haute de la surface du projet).

■ **Pour les CINASPIC**

La hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

- **Les toitures**
  - Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par une acrotère horizontale.
  - Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.

Concernant la zone de la Beucherie :

L'emploi des tôles brutes et galvanisées est interdit.

Toutes les toitures devront être masquées par des acrotères.

- **Les matériaux de façade**
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
  - Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
  - Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.

Concernant la zone de la Beucherie :

Les bardages métalliques doivent être traités afin de masquer leur aspect brillant.

L'usage de la tôle brute et galvanisée et interdit.

Les peintures et enduits doivent être de couleur neutre. Les couleurs doivent s'inspirer de la palette (voir annexe 1). Les couleurs à dominantes vives et blanches sont interdites

- **Les annexes techniques**
  - Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.
  - Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment.

- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**
  - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
  - Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Les aires de stockage ou de manœuvre** doivent être dissimulées par des écrans végétaux de la vue depuis les voies publiques.

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Les clôtures**, le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

Concernant la zone de la Beucherie :

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois elles peuvent être composées comme suit :

- Les clôtures en façade des voies internes à la zone d'activité :

Si une clôture est implantée, une haie bocagère (largeur 2 m, hauteur 3 m) sera créée. Les haies libres et haies de charmille sont autorisées. Les haies strictes de Thuya ou de lauriers palmes sont interdites.

La clôture grillagée plastifiée sera de préférence verte ou en harmonie de couleur avec le bâtiment.

Cette clôture doit être implantée à l'intérieur du terrain et d'une hauteur inférieure à 2 m.

Si un portail clôt le terrain, il doit être de couleur identique à la clôture et de même hauteur que la clôture.

Ces portails seront ajourés, les portails pleins sont interdits.

- Les clôtures en limite séparative des parcelles perpendiculairement à la RD 900 :

Elles seront constituées d'une bande végétalisée de 3 m de large (1,50 m de chaque côté de la limite séparative). Elles seront plantées d'une haie bocagère (implantée par l'acquéreur). Une clôture séparative peut-être installée.

Voir palette végétale en annexe 2.

- Les clôtures le long de la RD 900 :

Une clôture peut-être implantée : un grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum 2 m.

ARTICLE AUe 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Hôtelier	Non réglementé
2. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150 m² de Surface De Plancher supplémentaire.
3. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
4. Industries, Artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.

- Une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SDP minimum. Ce pourcentage s'impose à toutes les destinations à l'exception de la destination d'entrepôt dont l'exigence est de 0,5 % de la SDP minimum. Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher.

ARTICLE AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins :
  - 25% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul imposée sur l'alignement.

■ **Concernant la zone de la Beucherie:**

- **Parallèlement à la RD 900, deux espaces distincts seront aménagés :**
  - un espace paysager public avec la piste cyclable actuelle, un alignement d'arbres de haut-jet discontinu, la haie bocagère existante.
  - un espace privé traité, tel que, du Sud vers le Nord :
    une bande enherbée obligatoire de 7 m de largeur,
    une bande obligatoire de 7 m de largeur, comprenant au moins 35 % d'espaces verts et 65 % maximum de stationnement et voirie.

- **L'entrée par le giratoire de la Dahinière :**
  - un vaste espace enherbé et planté de quelques arbres bocagers permettront une insertion de la zone et une bonne transition avec l'espace rural.

- **Le long de la voie intérieure principale :**

Côté zone d'activités, un alignement d'arbres et une haie de charmille basse permettra une vue sur les façades des entreprises.

- **Le long des autres voies intérieures :**

L'aménagement pourra s'appuyer sur des alignements d'arbres, des bandes engazonnées et des massifs arbustifs. Les espèces seront d'origine régionale et pourront s'inspirer de la palette végétale du présent document.

- **Les aires de stationnements :**

Les aires de stationnement devront être paysagées.

- **Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre** doivent être intégrées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.

De manière générale, les nouveaux aménagements projetés de voirie et constructions devront :

- s'inspirer de l'aménagement proposé

- préserver les éléments végétaux existants
- conforter la végétalisation des limites parcellaires et des façades
- utiliser les essences d'origine locale pour les plantations nouvelles.

- **Le traitement des eaux pluviales des espaces libres** devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE AUe 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

ARTICLE AUe 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (Article R 123-7 du code de l'urbanisme).

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone A riveraines de la route de Saint Nazaire et de la rocade Est.

Un secteur "Ap" désigne une zone agricole dans laquelle la construction de bâtiments agricoles est limitée. Sont concernées les sites des exploitations agricoles de la Brochardière et de la Tangourderie à proximités desquelles des habitations de tiers sont présentes.

STECAL, SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE

La zone A comprend 1 STECAL, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée :

Agp : secteur de l'aire de grand passage des gens du voyage.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des conditions énoncées ci-dessous :

ARTICLE A 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

■ **Dans tout le secteur A hors Ap et STECAL :**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

■ **Dans le secteur Ap :**

Les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole existantes.

■ **Dans tout le secteur A et Ap (hors STECAL) :**

1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages**.**

2) L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation, à condition d'être nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes:

- d'être indispensables pour une surveillance permanente du site.

- d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation et 95 mètres des bâtiments d'élevage, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

- de ne réaliser qu'un seul logement supplémentaire maximum par site d'exploitation, et seulement si l'exploitation comporte plusieurs associés.

3) Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

4) Les constructions nouvelles ou extensions des constructions a usage d'activité commerciale accessoire à l'exploitation agricole de transformation et / ou de commercialisation de produits agricoles issus de l'exploitation agricole (local de vente, atelier de transformation…).

5) L'extension des bâtiments d'habitation dès lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- que l'extension soit à simple rez-de-chaussée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti existant et sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance entre cette construction et un bâtiment agricole en activité situé à moins de 150 mètres et sous réserve que la construction existante présente des qualités architecturales et patrimoniales avérées (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle…).

■ **Dans le STECAL Agp : (aire de grand passage) :**

L'activité suivante est autorisée :

Les bâtiments nécessaires à l'accueil des gens du voyage: bâtiments ou édicules destinés à des installations sanitaires.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

AVAP

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit

par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :**
- **Dans toute la zone :**

- Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des emprises des voies privées ouvertes à la circulation publique :
- Le long de la route de Saint-Nazaire et de la rocade Est, la marge de recul est au moins égale à 75 mètres, sauf constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole et réseaux d'intérêt public.
- Autres voies :
  - Avec une marge de recul de 5 mètres au moins.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant
  - Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
    - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
    - pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- **De plus, en secteur AVAP, notamment pour les Isolations Thermiques par l'Extérieur :**

L'implantation devra se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

- **Dans le STECAL, Agp (aire de grand passage) :**

- L'implantation autorisée est la suivante: conforme à l'article A6.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

- **Pour les constructions d'habitation autorisées**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins en retrait des limites séparatives.

- **Pour les autres constructions autorisées**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Cette distance d'implantation doit être en retrait avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé

■ **Concernant l'extension des bâtiments d'habitation,** celle-ci n'excédera pas 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.

■ **Dans le STECAL, Agp** : (aire de grand passage) :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Pour les constructions à usage d'habitation autorisées**, la hauteur totale ne doit pas excéder 9 mètres.

- **Pour les extensions autorisées des bâtiments d'habitation,** la hauteur n'excédera pas le niveau d'un simple rez-de-chaussée.
- **Pour les autres constructions :** la hauteur totale ne doit pas excéder 13 mètres.

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur devra se conformer aux dispositions du titre V de l'AVAP approuvée.

■ **Dans le STECAL, Agp (aire de grand passage)**

- la hauteur autorisée est la suivante:

4 mètres au faîtage.

■ **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**
  - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.
- **Toitures :**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - **Pour les constructions à usage agricole :**
    - L'utilisation du bois est recommandée ;
    - Toiture de teinte foncée et teinte plus claire que celle de la toiture en parties verticales ;

- Ou toiture de teinte claire (gris pigeon…) et teinte plus foncée pour les murs.

– **Pour les autres constructions autorisées :**
  - l'ardoise, le zinc, l'inox prépatiné ou le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaire, les toitures végétalisées sont autorisées en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique

- **Façades :**

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Gestion des eaux pluviales**

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Clôtures :**
  – Les clôtures sur rue : leur hauteur maximale est fixée à 2,00 m. Elles sont constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) et/ou d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
  – Les murs pleins sont interdits sur rue sauf réhabilitation ou prolongement de mur existant.
  – Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type plaques/poteaux béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu environnant peuvent être autorisés dans la zone.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'aspect des constructions et les clôtures devront se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules

correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

■ **Dans toute la zone :**

Nature de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension de l'habitation	1 place/logement Non réglementé
2. CINASPIC Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SDP au moins.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone :**

- Les parcs de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

Les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- - soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;
- - soit de l'existence d'une exploitation forestière;
- - soit de leur caractère d'espaces naturels.

Une zone de sécurité Z2 d'effets irréversibles est matérialisée autour de la Coopérative agricole de la Mayenne, par un rectangle (périmètre de 160 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac).

Une zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine de traitement des eaux située rue du Vieux Saint-Louis, par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

De plus, dans le secteur N sont incluses des zones de danger (SUP 1) significatif, grave et très grave, liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone N riveraines de la route de Saint Nazaire, de la route de Fougères RD 900 , de la route de Tours, de la route d'Angers, de l'avenue Chanzy et de la rocade.

STECAL, SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme indique que le règlement peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières **des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à

l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

■ **Cette zone comprend 7 STECALS, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie): accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Nfg** (Bois Gamats) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Ncf** (Pignerie) : extension du centre de formation.
- **Net** (centre équestre Tertre): activités équestres et de loisir.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : accueil et hébergement touristique en milieu rural, abris pour animaux de moins de 30 m2.
- **Neh** (hippodrome) : activités liées à l'hippodrome.
- **Ncb** (Croix-Bataille) : réservé aux constructions à usage d'habitation. le changement de destination est interdit.

CINASPIC

L'article L 151-11 (ordonnance du 23 septembre 2016) du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC). Ces constructions sont autorisées en zone N.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- **Dans toute la zone**
  - Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Dans la zone Z2 d'effets irréversibles, matérialisée autour de la coopérative agricole de la Mayenne :**
  - Tout mode d'occupation et d'utilisation des sols.

- **De plus, à la Croix Bataille (STECAL Ncb) dans les zones de danger " SUP1 " liées à la canalisation de transport de gaz :**
  - Tout mode d'occupation et d'utilisation des sols à l'exception de celles visées à l'article N2.
  - Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance es de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R.555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

ARTICLE N 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

- **Dans toute la zone**

1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

2) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3) L'extension des bâtiments d'habitation des lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- que l'extension soit à simple rez-de-chaussée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti existant; et sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance entre cette construction et un

bâtiment agricole en activité situé à moins de 150 mètres et sous réserve que la construction existante présente des qualités architecturales et patrimoniales avérées (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle…).

4) Les abris non clos pour animaux et petits édifices nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol.

5) Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie et aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **Dans les STECAL, les activités suivantes sont autorisées :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières et équestre.
- **Nfg** (Bois Gamats) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Ncf** (Pignerie) : extension du centre de formation.
- **Net** (centre équestre Tertre): activités équestres et de loisir.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : accueil et hébergement touristique en milieu rural, abris pour animaux de moins de 30 m2.
- **Neh** (hippodrome) : activités liées à l'hippodrome.
- **Ncb** (Croix-Bataille) : réservé aux constructions à usage d'habitation. Le changement de destination est interdit. Ce secteur est concerné par une servitude lié à la présence d'une canalisation de Gaz (zone de danger SUP1 reportée au plan de zonage et de servitudes). Le maire informera GRTGaz de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans la zone concernée.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, la nature des constructions et des travaux autorisés doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la compatibilité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Risque Inondation - atlas des zones inondables

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage **(AZI),** la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du présent règlement.

Risque de mouvements de terrain (PPRn)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement soumis aux aléas de mouvements de terrains, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la compatibilité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrains approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Laval-Entrammes

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques technologiques

Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance est de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

- **Dans le STECAL Ncb (croix- Bataille)**

Tout nouvel accès est interdit sur la route d'Angers. Dans le cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots constructibles, les accès aux lots seront regroupés au moins par 2 (2X2), afin de limiter leur nombre et le découpage des haies existantes sur ces voies.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

4. Il est rappelé (Article L.111-4 du Code de l'Urbanisme) que l'administration peut refuser de délivrer le permis de construire dès lors que le projet exige une modification de la consistance d'un réseau public de distribution d'eau, d'électricité, ou d'assainissement qui, compte tenu de ses perspectives d'urbanisation et de développement, ne correspond pas aux besoins de la collectivité ou lorsque les travaux de modification du réseau ont été réalisés sans son accord.

Cette règle concerne tout particulièrement le **Stecal Ncb (Croix Bataille)**.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Dans toute la zone :**

Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des emprises des voies privées ouvertes à la circulation publique :

- En dehors des marges de recul figurant au plan de zonage, le recul minimum sera de 5 mètres au moins.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.
  - Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
    - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
    - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.(CINASPIC)

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'implantation devra se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans les STECAL, les implantations autorisées sont les suivantes :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : conforme à l'article N6.
- **Nfg** (bois Gamats) : la limite de constructibilité est le périmètre du STECAL.
- **Ncf** (Pignerie) : conforme à l'article N6.
- **Net** (centre équestre Tertre): conforme à l'article N6.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : conforme à l'article N6.
- **Neh** (hippodrome) : conforme à l'article N6.
- **Ncb** (croix- Bataille) : conforme à l'article N6. Tout nouvel accès est interdit sur la route d'Angers. Dans le cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots constructibles, les accès aux lots seront regroupés au moins par 2 (2X2) afin de limiter leur nombre et le découpage des haies existantes sur ces voies.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone y compris dans les STECAL.**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

- La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.
- Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les constructions existantes implantées en limite séparative ou avec un retrait inférieur à 5 mètres pourront faire l'objet de surélévation dans la limite des hauteurs fixées à l'article N 10.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

■ **Dans toute la zone hors STECAL :**

Non réglementé.

■ **En STECAL :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

■ **Pour le Stecal Ncb,** l'emprise au sol est limitée à 15%.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP et hors STECAL :**

La hauteur totale ne doit pas excéder 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **Dans les STECAL, les hauteurs autorisées sont les suivantes :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : 12 mètres au faîtage.
- **Nfg** (bois Gamats) : 10 mètres au faîtage.
- **Ncf** (Pignerie) : 10 mètres au faîtage.
- **Net** (centre équestre Tertre) : 12 mètres au faîtage.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : 10 mètres au faîtage.
- **Neh** (hippodrome) : hauteur non réglementée.
- **Ncb** (Croix Bataille) : 10 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **En secteur AVAP :**

L'aspect extérieur des constructions doit se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures :**

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, pour les lucarnes, aucun modèle de référence n'est imposé mais les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.

Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).

La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.

- **Matériaux et couleurs :**

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

l'ardoise, le zinc, l'inox pré-patiné ou le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaire, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique .

- **Façades :**

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique est autorisée dans des proportions mineures.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Gestion des eaux pluviales**

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Clôtures** :
  - Les clôtures sur rue : leur hauteur maximale est fixée à 2,00 m. Elles sont constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) et/ou d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
  - Les murs pleins sont interdits sur rue sauf réhabilitation ou prolongement de mur existant.
  - Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type plaques/poteaux béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu environnant peuvent être autorisés dans la zone.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'aspect extérieur et les clôtures devront se conformer aux dispositions de l'AVAP

approuvée.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- **Dans toute la zone :**

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementé
Logement locatif financé par l'État	0.5 place/logement – voir article L.123-1-13 du cu
Ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	
2. Hôtelier	Non réglementé
5. Exploitations agricoles ou forestières	Non réglementé
6. Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif	Non réglementé

NB: Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat :

- avec ou sans création de logement supplémentaire en cas de logement social ;
- sans création de logement supplémentaire dans les autres cas.

- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la surface de plancher au moins.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ En secteur AVAP :

Les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ Dans toute la zone hors AVAP :

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, développés en pleine terre, doivent représenter au moins :
  - 90% de la surface totale du terrain en N, 85 % en Ncb et 70% sur les autres stecal
  - Ces espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
    - Cette composition doit privilégier :
    - la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
    - la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sont traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destinés à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

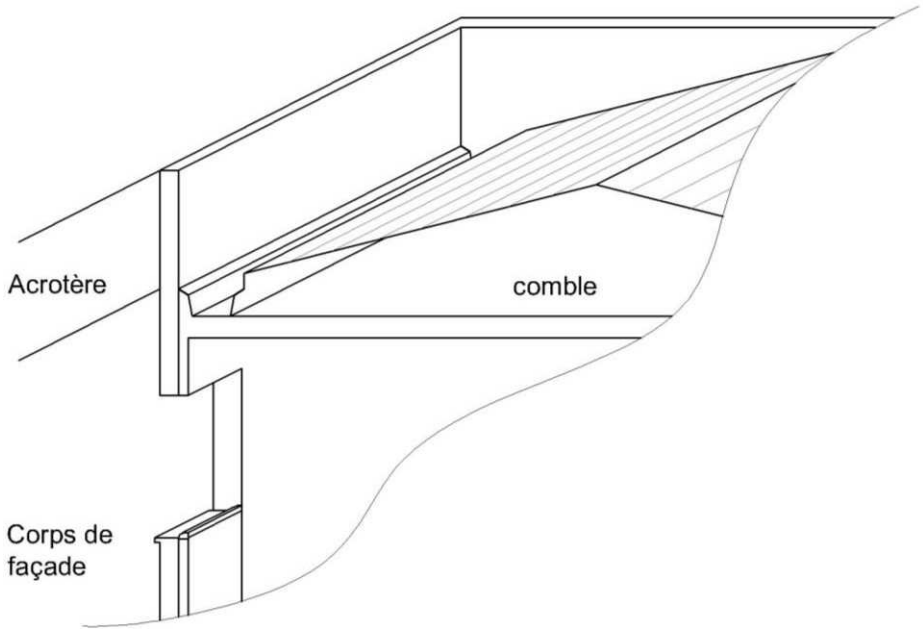
Non réglementé.

TITRE 6

ANNEXES DOCUMENTAIRES

ACROTERE

Nom qui désigne l'ouvrage (quelle que soit sa nature, son matériau et sa composition), prolongeant et terminant dans sa partie supérieure la façade d'une construction.



AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est égale ou supérieure à 100 m^2 et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc…).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire ou du propriétaire de la voie.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

ARTISANAT

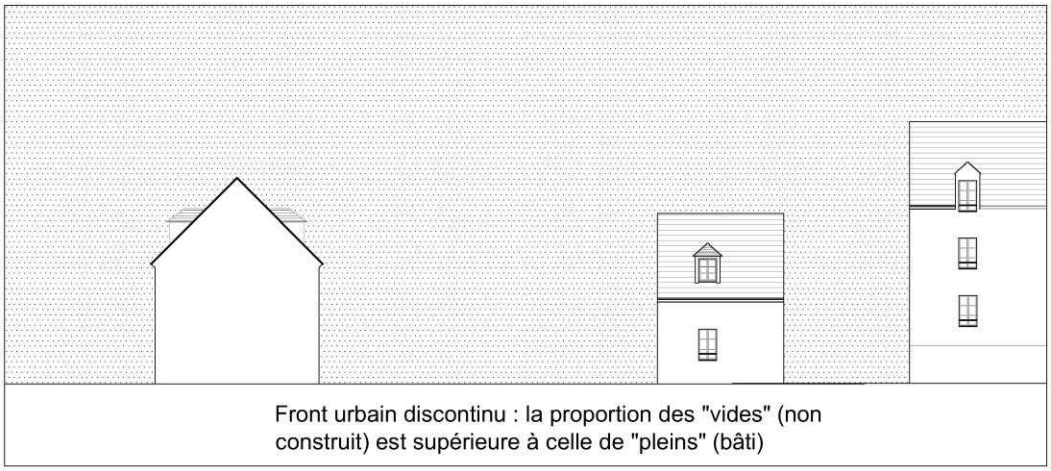
Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.

Elles sont définies notamment par le fait que :

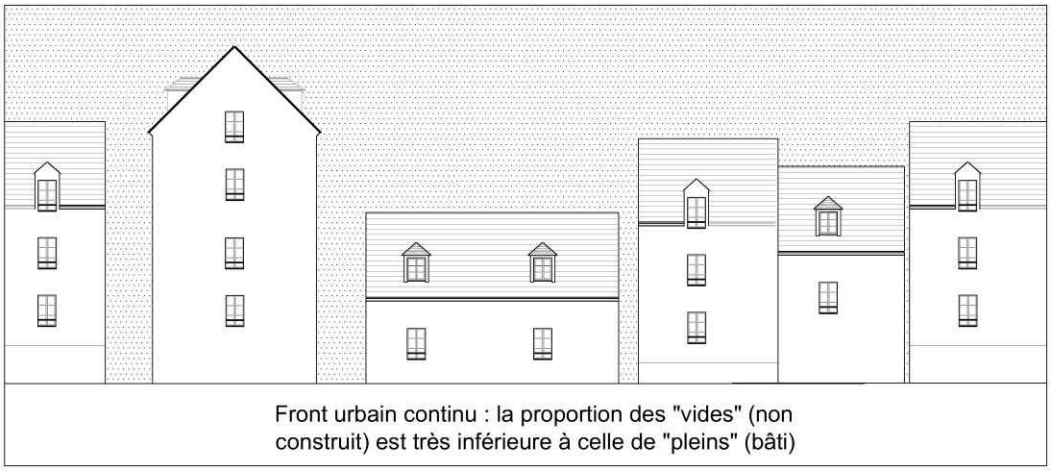
1. L'activité exercée assure une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services, et leur commercialisation.

2. L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 10. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

BATI CONTINU / DISCONTINU (SECTEUR DE..)



Front urbain discontinu : la proportion des "vides" (non construit) est supérieure à celle de "pleins" (bâti)



Front urbain continu : la proportion des "vides" (non construit) est très inférieure à celle de "pleins" (bâti)

CINASPIC

« Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

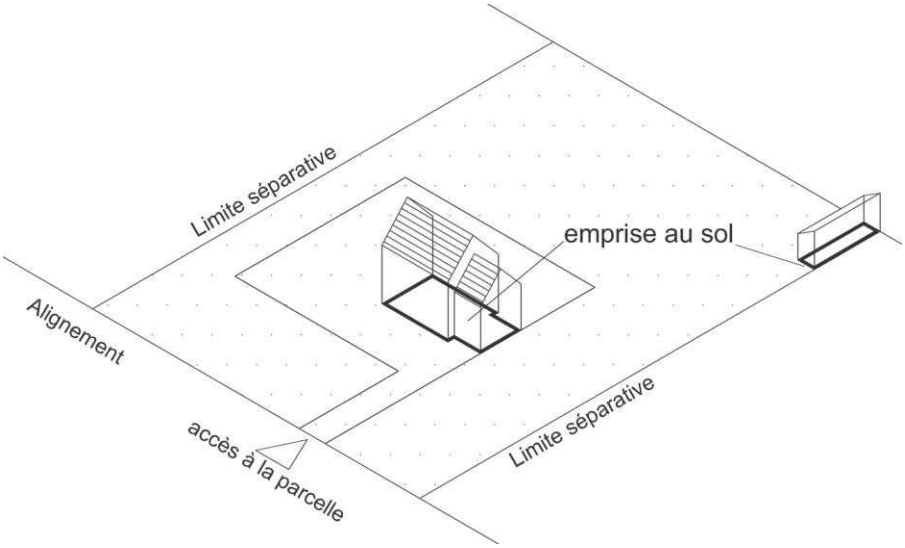
En application de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme (ordonnance N°2015-1174 du 23 septembre 2015), le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Est considérée comme construction existante, toute construction implantée légalement sur le territoire de la commune, et/ou ayant fait l'objet d'une autorisation délivrée par la collectivité, avant la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

EMPRISE AU SOL

C’est la surface de terrain que couvrent les constructions présentes sur l’unité foncière. Elle se calcule en divisant la surface au sol des constructions par la surface du terrain.



ENSEMBLE DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

ESPACE BOISE CLASSE (ART. L.130.1 DU CODE DE L’URBANISME)

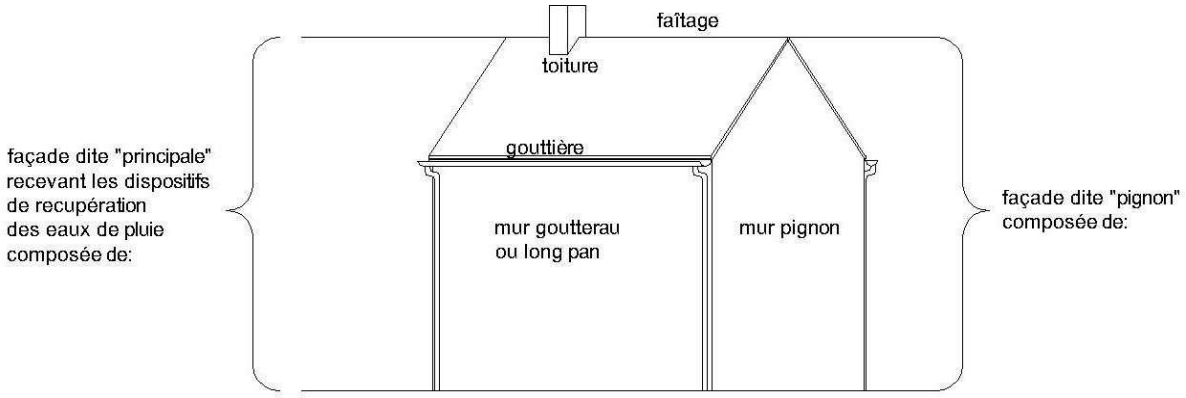
Le Plan Local d’Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.(…)

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est égale ou supérieure à 100 m2 et si sa hauteur excède 2 mètres.

FAÇADE ET PIGNON

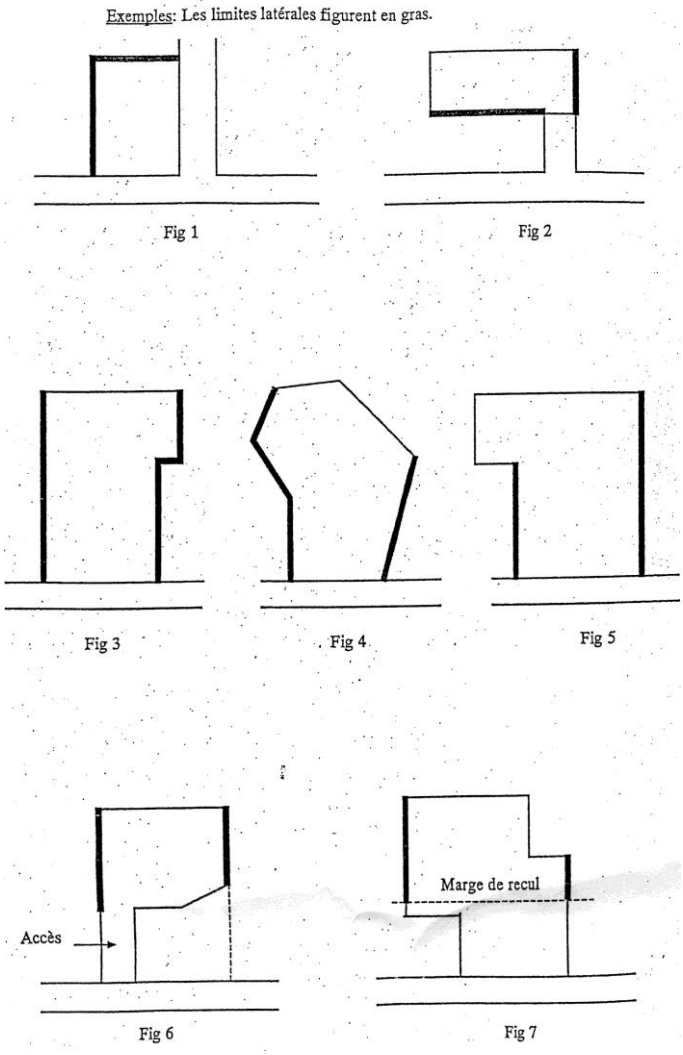
Un bâtiment est constitué par un ensemble de façades. Au titre du présent règlement, le terme de Pignon désigne une façade non surmontée par une pente de toit et non équipée de gouttière.



HEBERGEMENT DE LOISIR

Par hébergement de loisir, on comprend, au sens du présent règlement, les gîtes ruraux, chambres d'hôtes, relais équestres et les installations nécessaires à leur fonctionnement.

LIMITES SEPARATIVES



Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

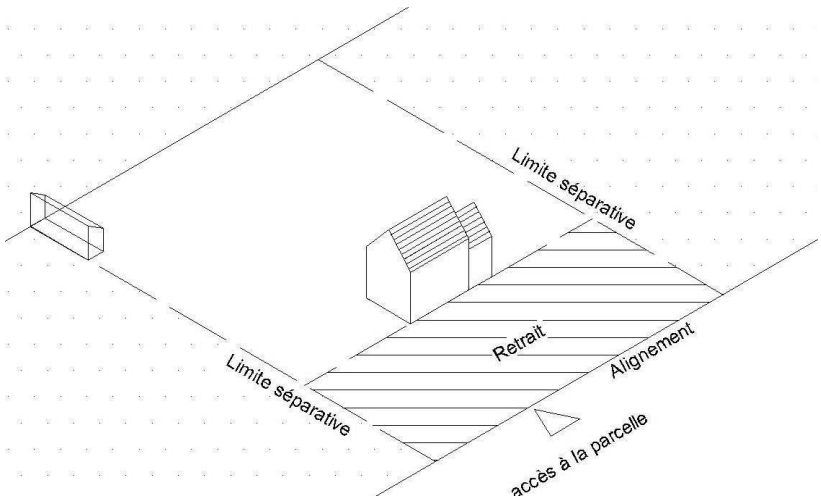
On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de parcelle, des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

Les autres limites sont considérées comme limites de fond de parcelle.

MARGE DE RECUL OU RETRAIT (SUR ALIGNEMENT)



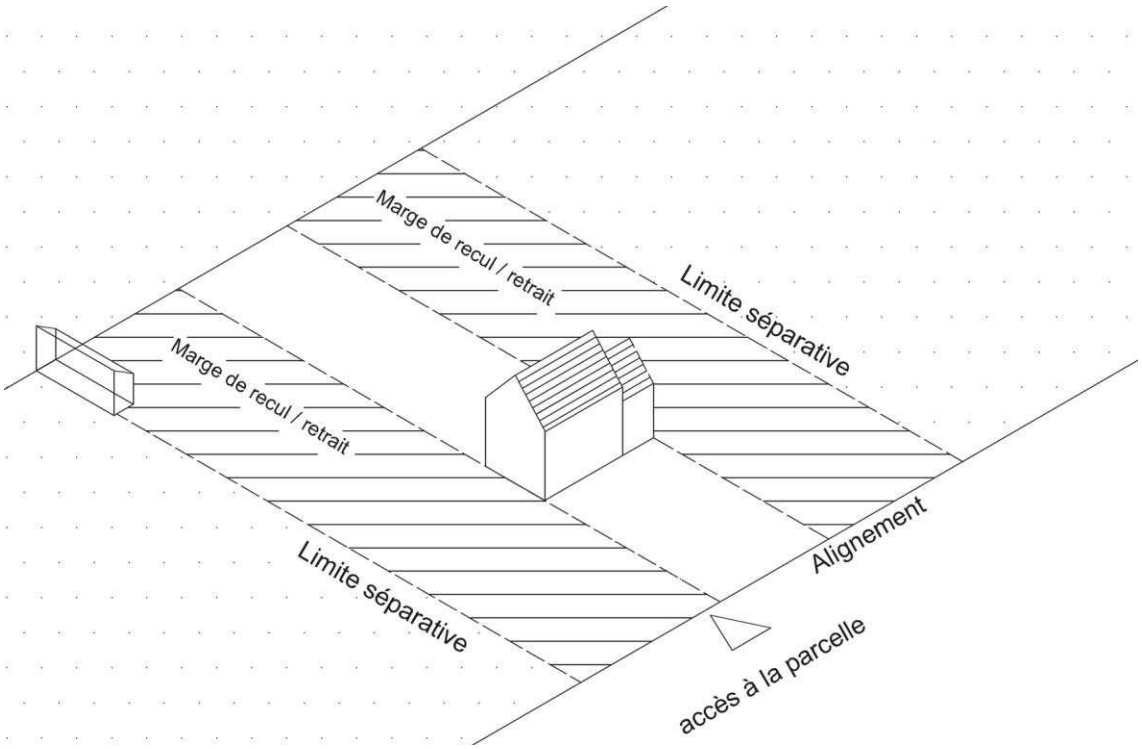
La marge de recul (ou retrait) est la distance séparant toute construction de l'alignement.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis à vis à la limite de l'alignement.

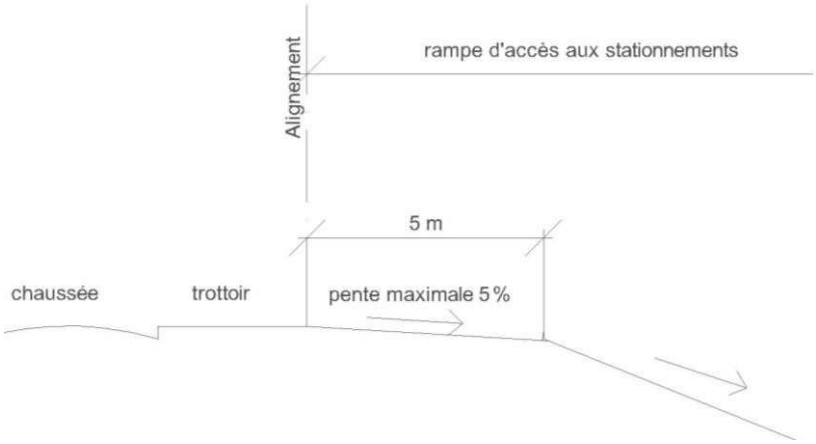
MARGE DE RECUL OU RETRAIT (SUR LIMITE SEPARATIVE)

La marge de recul ou retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis-à-vis à la limite séparative considérée.



PLACE DE STATIONNEMENT



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

PLANTATIONS

Les espèces d'arbres recommandées sont les suivantes :

Alisier terminal
Aulne glutineux ou vergne
Bouleau commun
Châtaignier
Chêne pédoncule
Chêne rouvre ou sessile
Érable champêtre
Érable sycomore
Frêne commun
Grisard
Hêtre
Marronnier
Merisier
Noyer commun
Noyer noir
Noyer hybride
Orme commun
Orme résista
Osier de vannier
Peuplier de culture
Pin de l'Évêque
Poirier sauvage
Saule blanc
Sorbier des oiseleurs
Tilleul à petites feuilles
Tremble

Les haies peuvent être composées d'au moins trois des espèces suivantes :

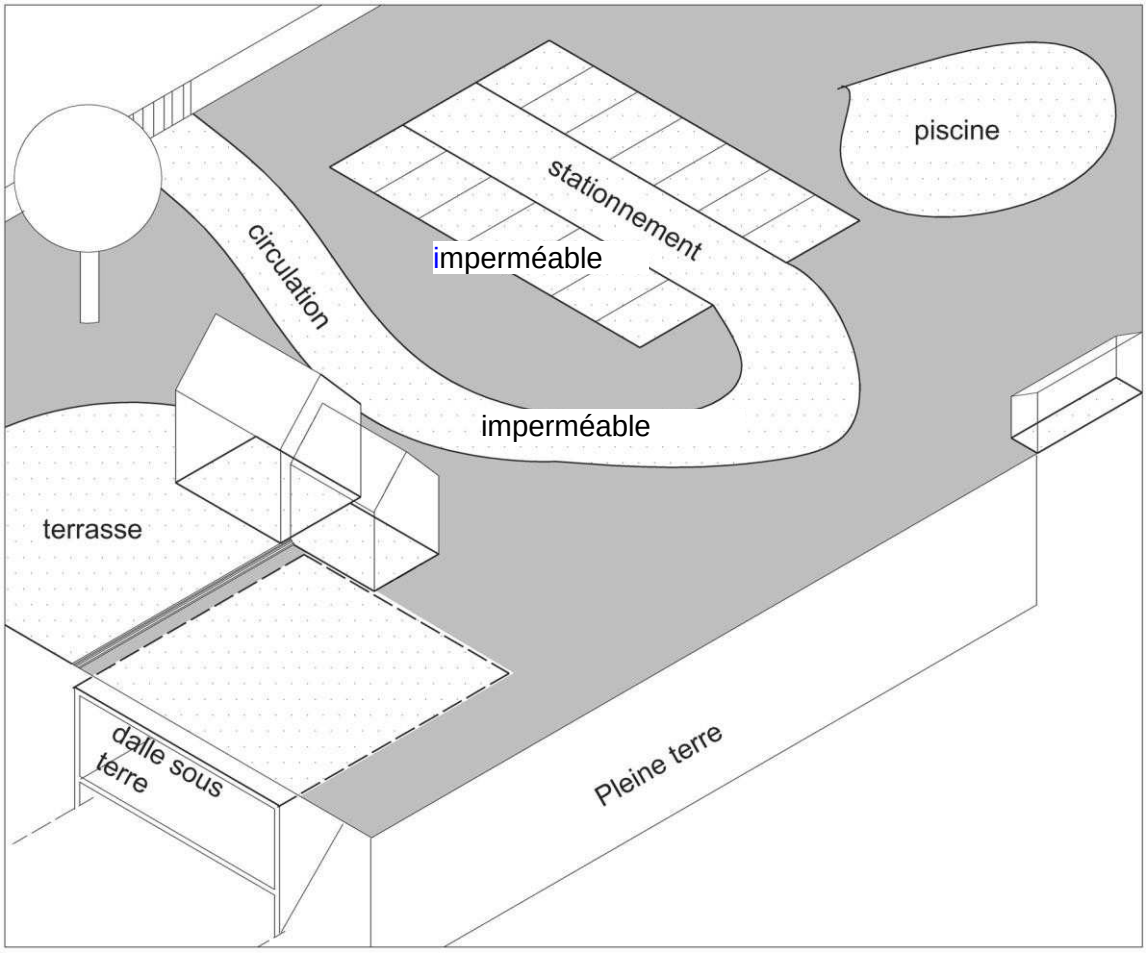
Caduques :
Aubépine
Charme commun
Cerisier, Sainte-Lucie
Cognassier commun et du Japon
Cornouiller sanguin
Érable champêtre
Frêne
Fusain d'Europe
Hêtre
Noisetier commun
Prunellier, épine noire
Prunier, mirobolant
Viorne lantan
Viorne obier

Persistants :
Buis
Berberis verts, Juliana, stenophylla
Darwinii
Cotoneaster franchetti
Eleagnus ebbingeu
Houx du Portugal
Laurier
Mahonia
Hedera hélix
Sambuscus Nigra

PLEINE –TERRE

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations…) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.



Les espaces en gris sont en pleine terre, garantissant l'infiltration des eaux.

STECAL Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, la loi ALUR permet de délimiter à titre exceptionnel et après avis de la CDPENAF, des STECAL.

Il y a lieu de se reporter à l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme: le règlement peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés /

a) des constructions;

b) des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage;

c) des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de 3 mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

a) le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)

b) les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

.

SURFACE (D'UN TERRAIN)

La surface prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.

Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies ;

- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe.

SURFACE DE PLANCHER (SDP)

Article R112-2 du code de l'urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir de l'intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN

Il convient de distinguer :

La parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Le terrain ou unité foncière

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou issues de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

ZONE NON AEDIFICANDI

Il s'agit d'une zone ne pouvant recevoir un édifice (par exemple en bordure de rue, avenue…) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)

II s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

De construction à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service

D'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de Z.A.C, apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

Des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet;

Un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone,

Des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

ANNEXE ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME

« **Art. *R. 111-1.** - Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

« Toutefois :

« **a)** Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

« **b)** Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur du patrimoine créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code. »

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

« **Art. *R. 111-2.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

« **Art. *R. 111-4.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

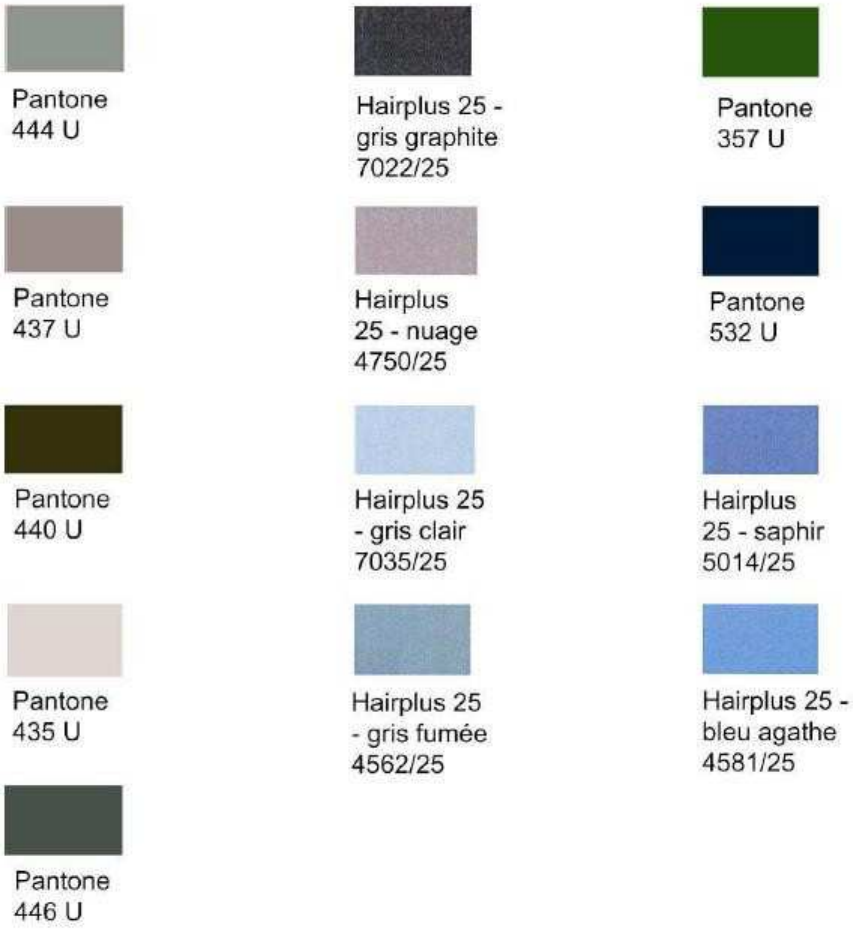
« **Art. *R. 111-15.** - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Aspect des constructions

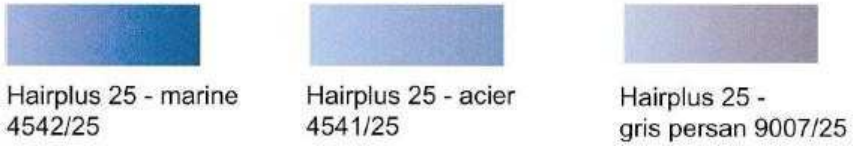
« **Art. *R. 111-21.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE 1 - Zone UEm et 1 AUe – LES MONTRONS/ LA BEUCHERIE

Présentation des couleurs pour les futurs bâtiments



Hairplus 25 - METALLISES



ANNEXE 2 - Zone UEm et 1AUe – LES MONTRONS/ LA BEUCHERIE

PALETTE VEGETALE

Liste des plantes proposées :

Les arbres	Les arbustes
- Quercus robur (Chêne pédonculé) - Quercus pallustris (Chêne des marais) - Fraxinus excelsior (Frêne) - Carpinus betulus " Fastigiata" (Charme fastigié) - Fagus sylvatica (Hêtre) - Alnus glutinosa (Aulne commun) - Corylus colurna (Noisetier de Byzance) - Salix caprea (Saule Marsault) - Salix alba (Saule blanc)	- Carpinus betulus (Charme commun) - Ligustrum vulgare 'Lodens' (Troëne) - Amelanchier canadensis (Amelanchier) - Cornus sanguinea (Cornouiller) - Corylus avellana (noisetier commun) - Rosa rugosa (Rosier rugueux) - Acer campestris (Erable champêtre) - Philadelphus White Rock (Seringat) - Salix rosmarinifolia (Saule)
Les vivaces et graminées	
- Erica x Darleyensis (Bruyère hybride) - Carex elata 'Auréa' (Carex) - Spartina pectinata 'Aurcomarginata' - Molinia arundinacea (Molinie) - Panicum virgatum (Panic)	

TITRE 7

ANNEXES PRESCRIPTIVE: PATRIMOINE PROTEGE

INTRODUCTION

La Ville de Laval est couverte par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Un recensement très précis du patrimoine a été effectué lors de la révision de la ZPPAUP en AVAP et à cette occasion le périmètre a été revu et légèrement resserré.

Dans les secteurs hors AVAP, du patrimoine bâti mais aussi paysager de valeur est présent et doit être protégé sans compromettre l'usage du lieu s'il est un lieu d'habitation ou la valeur écologique s'il s'agit du patrimoine paysager.

l'inventaire du présent document propose donc des fiches descriptives du patrimoine visé et décline une prescription à visée de préservation des éléments majeurs de ses caractéristiques architecturales, éléments de décor comme témoignage singulier d'un patrimoine valorisant pour la Ville.

Etant donné que la Ville est couverte par une AVAP, c'est la protection du patrimoine bâti qui est ici retenue.

Article L 151-19 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

LES FICHES DE REPERAGE ET LES PRESCRIPTIONS POUR PROTEGER LE PATRIMOINE BATI

Liste des fiches du patrimoine bâti :

- la Chapelle Croix-Couverte, Zone des Touches p 6
- le garage Renault-216 Rue de Bretagne p 7
- Maison de Tisserands, avenue de Chanzy p 8
- Manoir de la Chainais p 9
- Manoir de la Saucinière p 10
- Manoir des Alignés p 11
- Manoir des Pommeraies p 12
- Manoir du Pressoir salé p 13
- Manoir de Vaufleuryet ferme p 14
- 7-9 rue Jeanne d'Arc p 15
- 3 Rue Jeanne d'Arc p 16
- 22-24 Rue Jeanne d'Arc p 17
- 16-20 rue des Jardins et 41 rue des Chalets p 18

CARTE DE LOCALISATION DU PATRIMOINE RECENSE



Fiche 1 : chapelle Boulevard Léon Bollée

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	Boulevard Léon Bollée	**Chapelle de la Croix-Couverte**	**AP 126**

Historique:
Ancien oratoire devenu chapelle et qui d'après sa première appellation s'est peut-être substitué à une croix couverte d'un auvent. D'origine ancienne, ce petit sanctuaire champêtre et privé à été remanié ou reconstruit en 1788 comme l'indique la date gravée sur la clé de l'arc d'encadrement de la porte. Jusqu'à la fin des années 1950, la procession des rogations s'y rendait. Restauré dans les années 1980, il a été donné à la Ville de Laval en 2007.

Descriptif:
Petit édifice en moellon de calcaire enduit accessible par un emmarchement en pierre de schiste. Le mur pignon à deux contreforts est couronné d'un campanile de plan carré. Le dessus de la porte d'entrée est gravée d'un croissant de lune sommé d'une croix pattée. A l'intérieur, le vaisseau unique est couvert d'une fausse voûte en berceau cachant ce qui paraît être une charpente "à fermes portiques", type fréquemment mis-en-œuvre au 18e siècle. La chapelle renferme un ensemble intéressant de sculptures du 17e et 18e siècle.

Prescription :
Conservation complète de l'édifice sans adjonction possible.

Restauration des enduits, parements, couverture et boiseries dans le respect du style et des matériaux actuels de l'édifice.

Photo



Repérage cadastral



fiche 2 : garage Renault

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	216 Rue de Bretagne	**Garage Hintzy Renault**	**DE 125**

Historique:
Les constructions de garages vont se multiplier des années 30 aux années 50 à Laval pour faire face aux nouveaux besoins (ravitaillement et entretiens), générés par la multiplication des automobiles.
Cependant, pour l'essentiel, ces équipements centrés sur un simple hangar à habiller en façade ne génèrent que rarement des architectures monumentales originales.
Pour l'essentiel, le traitement se fait par façade rideau avec fronton en espalier et corniche art déco.

Par rupture avec ce modèle type, le garage du 216 rue de Bretagne, marque la volonté de s'inscrire dans une nouvelle vogue affirmant plus clairement la façade sur rue et donnant de plus une vraie place aux fonctions administratives à l'étage qui est en porte-à-faux sur colonnes comme les œuvres les plus contemporaines de Le Corbusier.

Descriptif:

Bâtiment à étage en porte-à-faux à pans coupés, portant sur deux colonnes bétons.

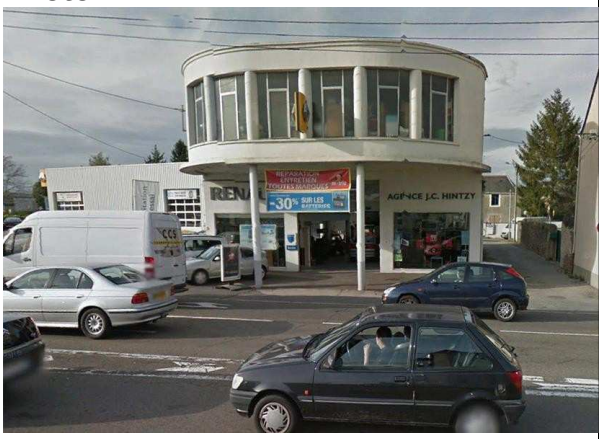
L'accès se fait par un porche sous l'étage administratif entre les colonnes.

Le décor des rares modénatures demeure art déco.

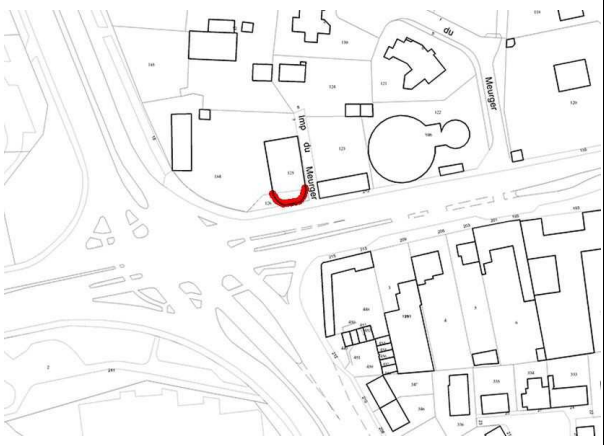
Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment de façade sur rue identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions ni modifications ou isolation extérieure. Maintien des percements à l'étage sans modification.

Photo



Repérage cadastral



Fiche 3 : maison de tisserand

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	10 avenue de Chanzy	**Maison de tisserand**	**AS 384**

Historique:

Les barres et maisons individuelles textiles apparaissent à Laval dans le premier tiers du 17ème siècle en périphérie du bourg .
Celles-ci permettent de loger et surtout de contrôler le personnel chargé de tisser les toiles de Laval.

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se composent d'une cave, de l'ouvroir qui accueille l'artisan tisseur et son métier pour un travail long, effectué dans l'humidité afin de préserver la fibre de lin.

A l'étage, desservie par un escalier, se situe la pièce chaude de vie qui accueille la totalité de la famille de l'artisan.

Les percements sont peu nombreux (fenêtre parfois unique, porte d'accès à l'étage et à la cave) et le décor est très sobre.

Prescriptions :

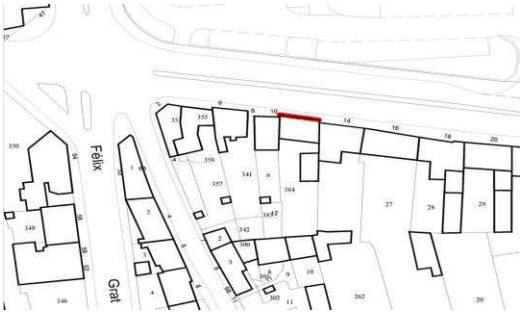
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat sans adjonction de dispositif extérieur d'isolation

Extensions et modifications possibles sur cour ou jardin

Photo



Repérage cadastral



Fiche 4 : Manoir de la Chainais

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	La Chainais	**Manoir de la Chainais**	**BN 322**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir de la Chainais, construit au 16ème siècle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique.

Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral



Fiche 5 : Manoir de la Saucinière

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	55 rue du boulevard du 8 mai 1945	**Manoir de la Saucinière**	**DI 265**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.
Dans ce cadre, le manoir de la Saucinière, construit au XVI ème siécle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis double dans l'alignement, avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique.

Lucarnes à l'étage subsistantes de style renaissance.

Prescriptions : Maintien de l'intégrité du bâtiment identifiée en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16 ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 6 : Manoir des Alignés

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	50 Rue des Alignés	**manoir du grand Aligné**	**DP 54**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI ^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.
Dans ce cadre, le manoir du grand Aligné apparaît prototypique. Construit par la famille Hatry celui-ci est doté d'un premier logis et d'une tour originale car polygonale à la base mais dotée d'un pavillon sur plan carré en encorbellement orné au sommet.
Ce premier ensemble est complété en 1686 par un grand logis œuvre de François Laigneau qui sera entièrement détruit en 1944.

Descriptif: Bâtiment de logis en moellon de calcaire avec encadrement des baies en pierre de taille de granite et calcaire. Grande tourelle avec escalier monumental en vis à plan polygonal et carré au sommet avec ornement sur les culots de l'encorbellement. Partie d'enceinte conservée

Prescriptions : Maintien de l'intégrité du bâtiment d'origine restant façade Est identifié en rouge sur le repérage cadastral. Extension et modifications possibles des toitures et autres façades dans le respect du bâti d'origine. Les adjonctions sur façade ou l'isolation par l'extérieur ne sont pas autorisés. L'extension sur façade Sud est autorisé ainsi que le percement
de portes ou fenêtres sur les façades Nord et Ouest dans l'esprit du bâti 16e. la grange et le hangar ne sont pas concernés par ces mesures de conservation.
photo du bâtiment avant bombardement :





Photo





Repérage cadastral et périmètre protégé

Fiche 7 : Manoir-bâtisse des Pommeraies

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	Rue impasse du dépôt (32- 34)	**Manoir-bâtisse des Pommeraies**	**AN 97**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir des Pommeraies, construit au 16ème siècle apparaît comme le prototype de cette construction de petite taille marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Bâtiment à un étage carré avec toit en pavillon avec tourelle à toiture en croupe ronde

Les murs sont en moellon de pierre et enduit. La couverture est contemporaine en ardoise et des ouvertures ont été modifiées au XX ^{ème} siècle.

Prescriptions :

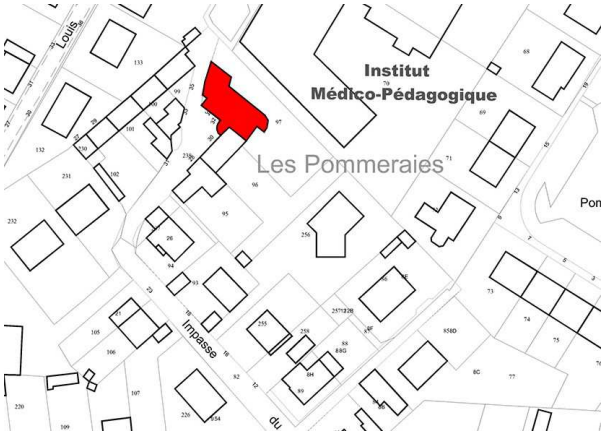
Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 8 : Manoir du Pressoir salé

N°au plan	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
1	**58 rue du pressoir Salé**	**Manoir du pressoir salé**	**AR 207**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir d'un pressoir Salé, construit au XVI^{ème} siècle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis double en alignement, avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit polygonal.

Lucarnes à l'étage subsistantes de style renaissance.

Prescriptions :

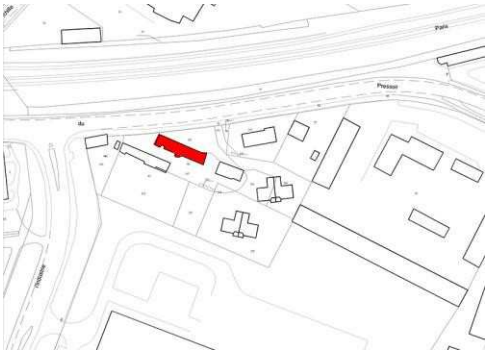
Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 9 : Manoir et ferme de Vaufleury

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	61 chemin de Vaufleury	**Manoir et ferme de Vaufleury**	**AM 424**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales:les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui par sa prestance rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir de Vaufleury construit au XVI ème siècle apparaît comme le prototype de cette constructions marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis en moellon de calcaire et granite enduit complété par un logis 19ème rectangulaire en moellon enduit et appareil de tuffeau pour les encadrements et pour les ornements de corniche. Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique. Restauration récente de l'ensemble dans les règles de l'art

Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16e siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 10 : , 7-9 rue Jeanne d'arc

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	7-9 Rue Jeanne d'Arc	**Maisons années 1910-1930**	**AL 194-197**

Historique:

A partir du milieu du XIXeme siècle, le développement de la ville et l'apparition d'une classe moyenne et supérieure urbaine conduit à la mise en place de nouvelles typologies d'habitations. Admirateurs d'un passé idéalisé comme de matériaux modernes (la brique), ces nouvelles élites favorisent l'émergence de constructions réalisées à partir de deux styles dominants.
Le premier privilégie la référence au passé (médiéval ou Louis XIII) ou la brique joue un rôle majeur tout en maintenant un décor sculpté en encadrement.
Le second, privilégie la sobriété et utilise la brique en entourage de baies notamment que ce soit dans un style classique ou de plus en plus proche de l'art nouveau

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se caractérisent par un volume bâti rectangulaire . Le tout est surmonté soit d'une toiture simple à deux pans. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant et jambages en brique dans un esprit proche de l'art déco.

Plus spécifiquement encore, la création de deux maisons jumelles renforce encore l'originalité de cet ensemble conçu de manière complémentaire et symétrique.

Prescriptions :

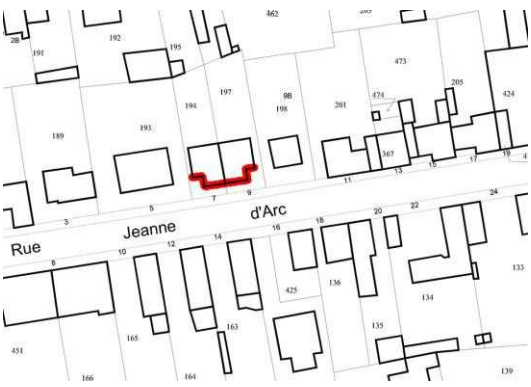
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décors en façades sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux) et de la clôture (piliers de briques notamment)

Extensions et modifications possibles en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 11 : maisons années 1910-1930- 3 rue Jeanne d'Arc

-	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	3 Rue Jeanne d'Arc	**Maisons années 1910-1930**	**AL 189**

Historique:

En lien avec le développement de l'industrie textile, se développe sur les hauteurs des Pommeraies, un habitat populaire de qualité souvent patronné par l'élite dominant l'industrie textile. Ces constructions et leur jardin permettent d'accueillir et stabiliser une main-d'œuvre rare qui est tentée sinon de quitter la ville. Le jardin permet de procurer une alimentation complémentaire et d'éviter la tentation des réunions dans les débits de boissons. Cet habitat se regroupe sur les pentes en surplomb des usines de Bootz.

Descriptif:

De caractère simple, cette maison se caractérise par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble avec lucarne. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant et des jambages en brique.

Prescriptions :

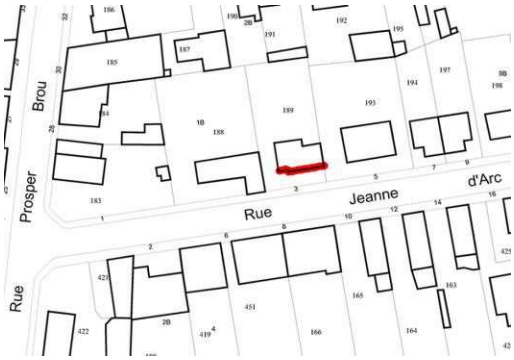
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques) ainsi que la clôture métallique et les piliers.

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 12: 22-24 Rue Jeanne d'Arc maison de maîtres 1860-1910,

-	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	22-24 Rue Jeanne d'Arc	**maison de maîtres 1860-1910,**	**133-134**

Historique:

A partir du milieu du XIXème siècle, le développement de la ville et l'apparition d'une classe moyenne et supérieure urbaine conduit à la mise en place de nouvelles typologies d'habitations. Admirateurs d'un passé idéalisé comme de matériaux modernes (la brique), ces nouvelles élites favorisent l'émergence de constructions réalisées à partir de deux styles dominants.
Le premier privilégie la référence au passé (médiéval ou Louis XIII) ou la brique joue un rôle majeur tout en maintenant un décor sculpté en encadrement.
Le second, privilégie la sobriété et utilise la brique en entourage de baies notamment que ce soit dans un style classique ou de plus en plus proche de l'art nouveau

Descriptif:

Ces maisons destinées à des personnes plus fortunées que la moyenne dans le quartier se caractérisent par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble. La façade est articulée autour d'une travée centrale surmontée d'un fronton .Celle-ci est marquée par un appareillage de brique et une ligne de faîtage en terre cuite de qualité.
Les façades affichent un décor simple mais soigné : lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau et jambages en brique et tuffeau.

Prescriptions :

Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques).

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 13: rue des Jardins et rue des Chalets

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	20, 18, 16, Rue des jardins 41 rue des Chalets	**Maison années 1910 -1930**	**AL 58,59,60, 231**

Historique:

En lien avec le développement de l'industrie textile, se développe sur les hauteurs des Pommeraies, un habitat populaire de qualité souvent patronné par l'élite dominant l'industrie textile. Ces constructions et leur jardin permettent d'accueillir et stabiliser une main-d'œuvre rare qui est tentée sinon de quitter la ville. Le jardin permet de procurer une alimentation complémentaire et d'éviter la tentation des réunions dans les débits de boissons. Cet habitat se regroupe sur les pentes en surplomb des usines de Bootz.

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se caractérisent par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble et d'une toiture à croupe retroussée. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant se différenciant des jambages en brique.

Prescriptions :

Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques).

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



PLU

Ville de LAVAL

Modification simplifiée n°2

Pièces modifiées - Règlement

PLU APPROUVE LE 23 MAI 2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE 19 JUIN 2017

MISE EN COMPATIBILITE N°1 VIA DECLARATION DE PROJET APPROUVEE LE 18 SEPTEMBRE 2017



LAVAL AGGLOMERATION
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DU CADRE DE VIE - DIRECTION DE L'URBANISME
HOTEL COMMUNAUTAIRE – 1, PLACE DU GENERAL FERRIE – CS 60809 – 53008 LAVAL CEDEX

ARCHITECTURE ACTION
31 rue de Terre Neuve 75020 Paris
tél : 01 40 24 13 81
www.architectureaction.com

INDDIGO
4 avenue Millet 44000 NANTES
tél : 02 40 48 99 99
www.inddigo.com

FUTURBAIN
5 rue de Savoie 75006 PARIS
tél : 06 88 72 95 94
www.futurbain.com

SCE
5, avenue A-L Cauchy 44307 NANTES
tél : 02 40 68 51 55
www.SCE.fr

REPERAGE URBAIN
210 Rue Saint-Maur, 75010 PARIS
tél : 01 77 12 32 99
www.reperageurbain.com

MOSBACH PAYSAGISTES
81 rue des poissonniers 75018 PARIS
tél : 01 53 38 49 99
www.mosbach.fr

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7

Dispositions applicables à la zone UA 8
Dispositions applicables à la zone UB 17
Dispositions applicables à la zone UC 32
Dispositions applicables à la zone UD 45
Dispositions applicables à la zone UE 55

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 71

Dispositions applicables à la zone 1 AU 72
Dispositions applicables à la zone AUe 83

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 96

Dispositions applicables à la zone A..... 97

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE..... 108

Dispositions applicables à la zone N..... 109

TITRE 6 : ANNEXES DOCUMENTAIRES..... 124

TITRE 7: ANNEXES PRESCRIPTIVES 142

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce Règlement est établi conformément à l'article R. 123-21 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 30 mars 2015.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Laval.

ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles du plan local d'urbanisme sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme. Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles, R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 (les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). Le texte de ces articles est rappelé en annexe du règlement.

2) L'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme dispose que lorsque l'établissement d'un projet de PLU est prescrit, ou lorsque sa révision a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas le sursis ne peut excéder 2 ans.

3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

En particulier, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au PLU.

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les législations et réglementations concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ; les règlements sanitaires départemental et communal le cas échéant ainsi que le code de la voirie.

4) La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) n° 2000.1208 du 13 décembre 2000, la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 et la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 ont modifié l'article L.123.1 qui fixe le contenu d'un PLU.

5) La participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics et propres est régie par les articles L.332.6 à L.332.16 et L.332.28 à L.332.30 du Code de l'Urbanisme ; en particulier :

La participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles permettant l'implantation de nouvelles constructions : articles L.332.11, L.332.11.2 et L.332.11.3. du Code de l'Urbanisme.

Le respect des dispositions générées par la loi du 30 mai 1997, complétée par l'Arrêté du 26 mai 1997, relative aux droits de passage sur le domaine public routier et aux servitudes prévues par les articles L.47 et L.48 du Code des Postes et Télécommunications.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMPLACEMENTS RESERVES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle et forestière (N).

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UB...). Certaines zones comprennent des sous-secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a ; r ...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.
- La zone agricole à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre IV.
- La zone naturelle à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre V.

Dans **les emplacements réservés**, sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 du code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le PLU est opposable au tiers il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au PLU figurent à l'annexe "Emplacements Réservés" au présent dossier avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En cas de sinistre la reconstruction, dans la même emprise, d'une surface de plancher équivalente, sera autorisée sur tout terrain, sauf application d'une disposition d'emplacements réservés ou d'alignement, qu'elle respecte ou non, les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de zone, à condition que la demande de permis de construire soit déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine centrale de la commune qui regroupe les quartiers anciens, de part et d'autre de la Mayenne.

La confortation de l'animation de centre ville à vocations multiples (habitats, équipements, commerces, services…) et la valorisation des paysages urbains historiques – sans exclure ponctuellement leur renouvellement contemporain - sont recherchées.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE UA 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif**.
- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est couverte par une AVAP. Les constructions et les aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque de glissement de terrain

Risque de glissement de terrain d'après l'étude réalisée en 1993 sur la falaise de la rue Félix Faure : la zone concernée est classée *non aedificandi* sur le document graphique du règlement.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :**

L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade, sauf pour la partie en attique.

- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :

Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,

Pour préserver un mur ou lorsque le projet prévoit un mur sur rue surmonté ou non d'une grille et que ce mur assure une continuité visuelle en rez-de-chaussée de l'alignement.

A l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe un immeuble à l'alignement ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.

- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement sont exigées :

Pour aménager un jardin privatif sur rue, la construction est interdite sur ces espaces **sur une profondeur minimale de 4 mètres**. Les parcelles identifiées sont repérées dans le document graphique de l'AVAP.

En cas de retrait, un mur de clôture maçonné implanté à l'alignement pourra être imposé.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives avec une accroche minimale de 5 mètres.
- Dans tous les cas, l'implantation en limite de fond de parcelle est autorisée.
- Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative (limites latérales et limites de fond de parcelle), la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Nonobstant, les dispositions ci-dessus, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la (les) limite(s) séparative(s).
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	Non réglementé
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	Non réglementé
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux, et ceux recevant du public, un local pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible,

un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

- logements : 2.5% de la Surface De Plancher et minimum 10 m²
- autres : 2% de la Surface De Plancher

■ En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

■ Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UA 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

C’est la zone urbaine péri centrale qui prolonge les quartiers anciens.

L’amélioration de ses qualités urbaines (mixité, paysages bâtis renouvelés…) est recherchée par une meilleure utilisation des disponibilités foncières existantes.

Un secteur UBf désigne le Quartier Ferrié. Le quartier Ferrié fait, pour partie, l’objet d’une ZAC.

Un secteur UBg désigne le quartier de la Gare. Le quartier de la gare fait l’objet d’une ZAC.

Dans le secteur UB est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint Louis.

Zone de sécurité "S" d'effets irréversibles matérialisée par un cercle (périmètre de 254 mètres autour de la canalisation incriminée).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel et exclusif d'entrepôt.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

■ **De plus, dans la zone UB, hors secteurs UBf et UBg**

- L'implantation des constructions à usage agricole.

■ **De plus, dans le secteur UBg**

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.

■ **De plus, dans la zone de sécurité "S" :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UB2.

ARTICLE UB 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

■ **Dans toute la zone :**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).**

- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **De plus, dans la zone UB, hors secteurs UBf et UBg**

- L'extension des constructions à usage agricole liées et nécessaires aux activités agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLU.

■ **De plus, dans le secteur UBf**

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole, à condition que ces activités soient compatibles avec l'usage et la vocation du secteur UBf.

■ **En secteur "S" (Zone de sécurité) :**

Dans la zone de sécurité "S" (périmètre de 254 m) ne sont admis que les **aménagements et extensions des constructions existantes.**

PROTECTIONS – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risques d'affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risques technologiques

Dans le secteur UB (Plan 1Z et 2Z) est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint-Louis. La Zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

Les débits de fuite seront limités à 3l/s/ha pour une pluie trentennale **en secteur " UBf"** et à 3l/s/ha pour une pluie décennale **en secteur "UBg".**

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernés par la demande d'autorisation d'urbanisme, et non pour la seule superficie imperméabilisée.

Dans le cas d'une mise en œuvre partielle de techniques alternatives par infiltration ou recyclage visant la limitation des rejets, les surfaces imperméabilisées ainsi prises en charge ne seront pas déduites de la superficie totale du projet, pour le calcul du débit rejeté au réseau public.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ **Dans toute la zone, hors secteurs UBf et UBg et hors AVAP :**

- Sauf en présence d'une marge de reculement portée au document graphique du règlement, la majeure partie de la façade doit être implantée à l'alignement : les décrochés peuvent être autorisés sous réserve de participer à la bonne intégration architecturale du projet dans son environnement.
- Une implantation en retrait de l'alignement est admise dans les cas suivants :
  - lorsque la construction assure une implantation cohérente avec les constructions voisines existantes.
  - en cas d'extension d'une construction existante déjà en retrait.
  - à l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou en retrait ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.
  - le long du domaine public ferroviaire.
  - pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

■ **En secteur UBf et UBg :**

- les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'1m minimum par rapport à l'alignement.
- Cependant, les annexes à l'habitation devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

■ **Cas particulier de la RD900**

- Dans tous les cas, le long de la RD 900, les constructions doivent être implantées en dehors de la marge de recul « Loi Barnier » portée au document graphique du règlement. Pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne » la marge de recul issue du dossier de dérogation Loi Barnier est portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900. Les constructions devront donc observer un recul de 20 m minimum par rapport à l'axe de la RD 900. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations et aménagements liés à la voirie (bassin, voie) et aux réseaux.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite en saillie du domaine public au rez-de-chaussée.

■ **En secteur AVAP : voir règlement de l'AVAP**

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone, hors secteurs UBf et UBg :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **Dans les secteurs UBf et UBg :**

- Les constructions, y compris les annexes à l'habitation, peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 1 mètre.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

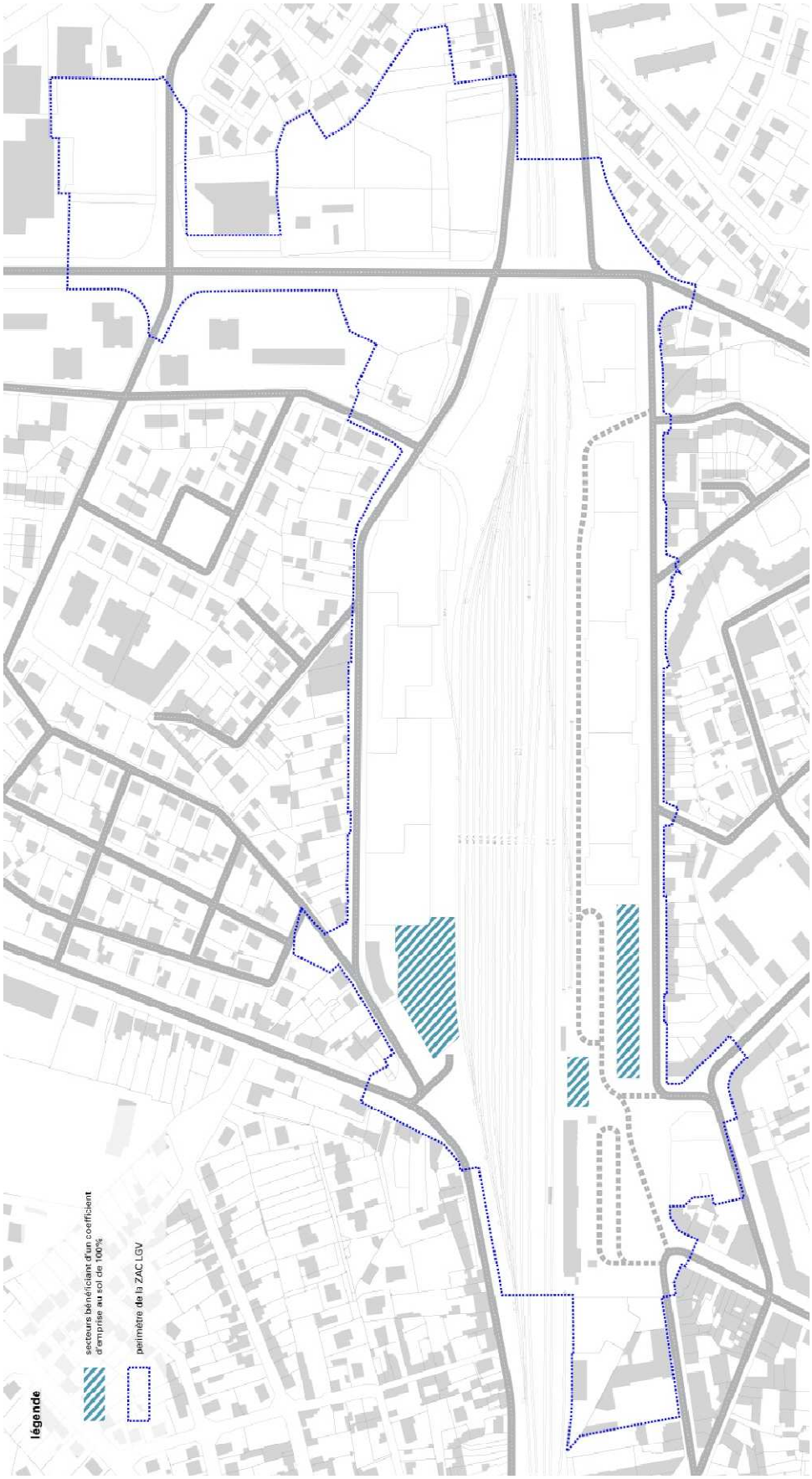
■ **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65 % de la surface du terrain.

- **Dans le secteur « UBf »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 85% de la surface du terrain. Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC.
- **Dans le secteur « UBg »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75 % de la surface du terrain. Cependant, l'emprise au sol n'est pas règlementée dans les cas suivants :

  - dans les îlots repérés au plan des emprises au sol (voir plus loin)

  - pour les CINASPIC.

Plan des emprises au sol



ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.
- **Dans toute la zone hors secteurs « UBf » et « UBg** », cette hauteur maximale peut être minorée jusqu'à 13 mètres maximum pour être rendue cohérente avec la hauteur desconstructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.
- **Dans le secteur « UBg »,** les hauteurs maximales à l'intérieur des îlots sont fixées par le plan des hauteurs ci-dessous, complété par des schémas précisant la gestion des épannelages sur certaines portions désignées au plan des hauteurs. Hors îlots repérés dans le plan des hauteurs, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.

Plan des hauteurs

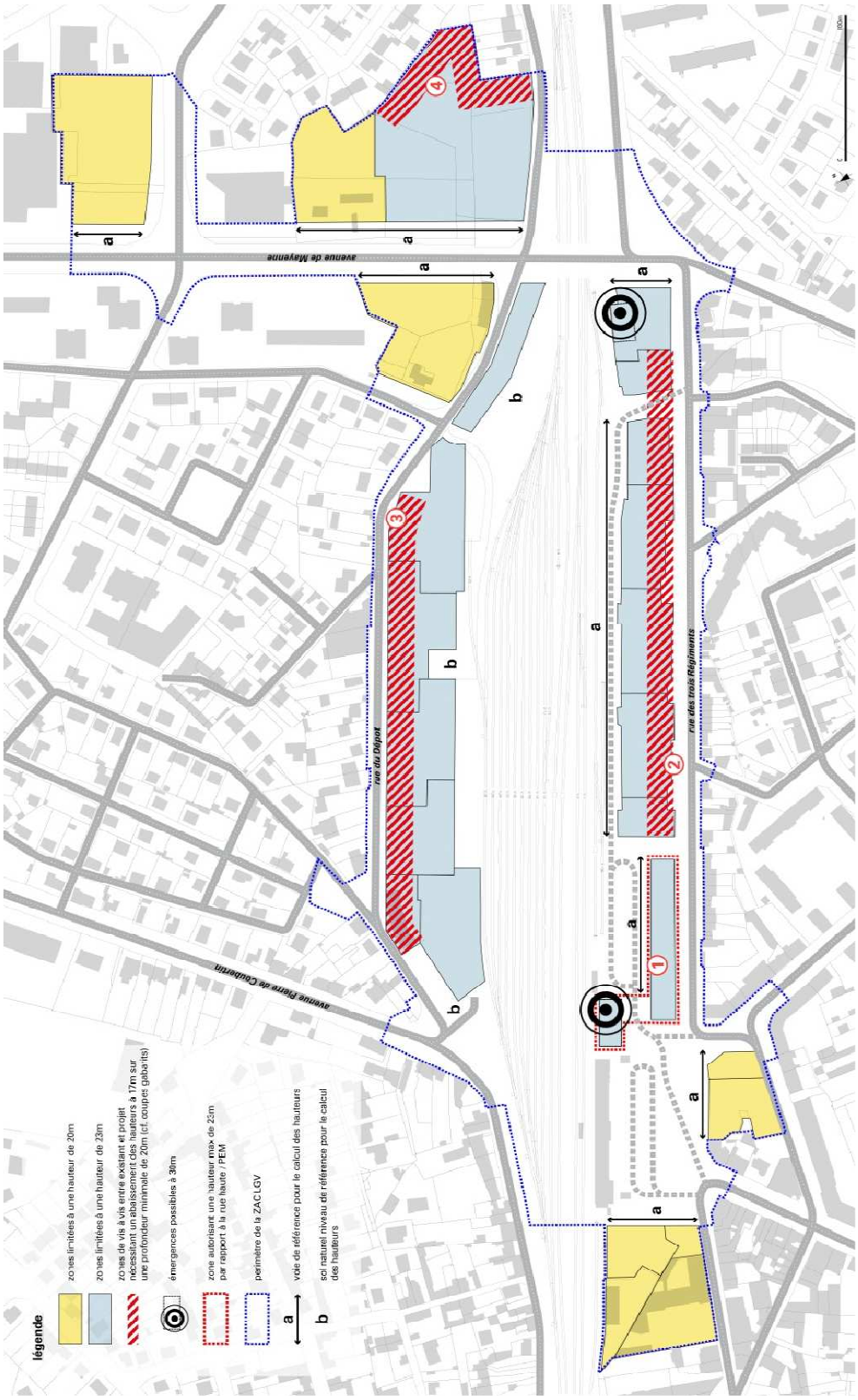
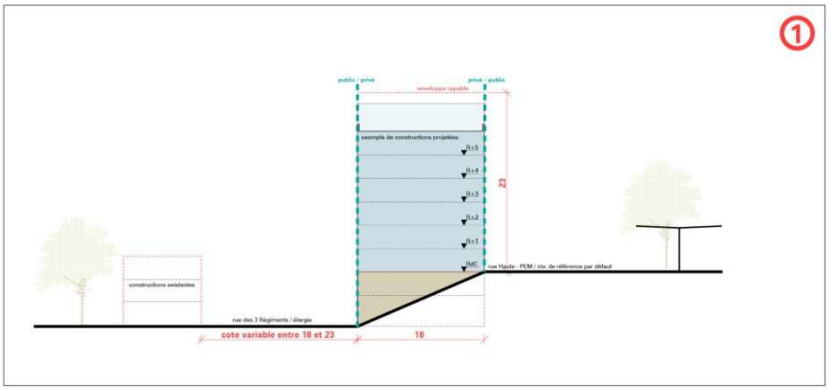
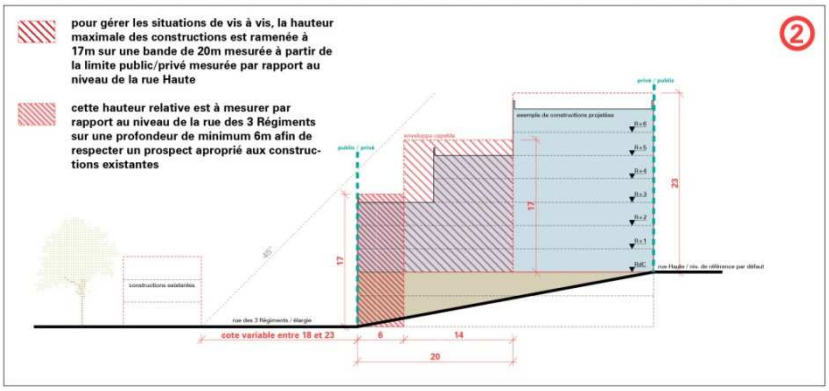
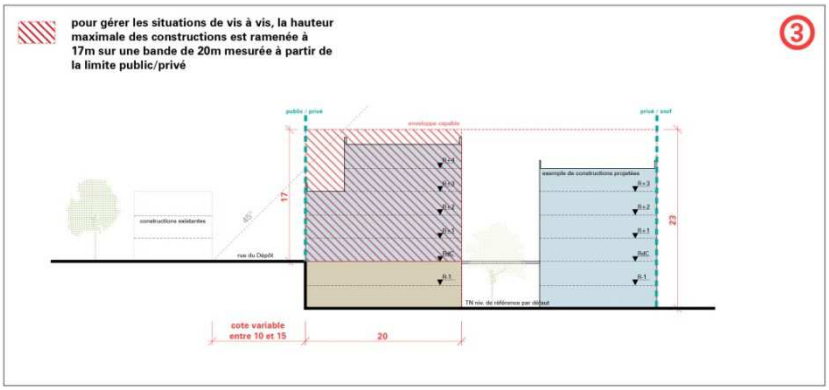
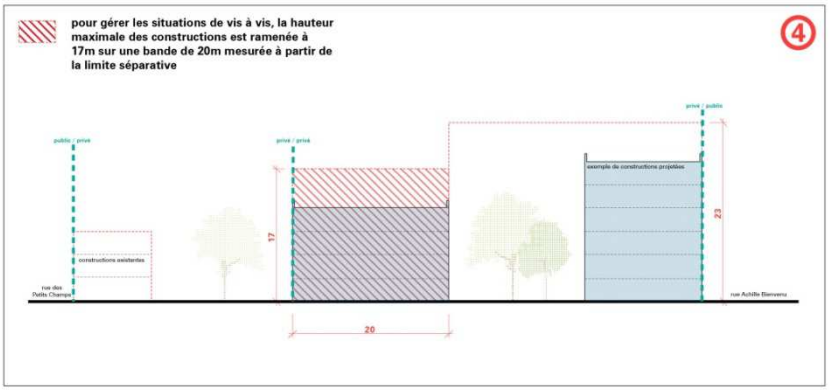


Schéma de gestion des epannelages


①
public / privé
privé / public
enveloppe capable
exemple de constructions projetées
R+5
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
23
rue Haute - PEM / niv. de référence par défaut
constructions existantes
rue des 3 Régiments / élargie
cote variable entre 18 et 23
16


②
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite public/privé mesurée par rapport au niveau de la rue Haute
cette hauteur relative est à mesurer par rapport au niveau de la rue des 3 Régiments sur une profondeur de minimum 6m afin de respecter un prospect aproprié aux constructions existantes
privé / public
exemple de constructions projetées
public / privé
enveloppe capable
R+6
R+5
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
23
17
45°
rue Haute / niv. de référence par défaut
constructions existantes
rue des 3 Régiments / élargie
cote variable entre 18 et 23
6
14
20


③
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite public/privé
public / privé
enveloppe capable
privé / privé
exemple de constructions projetées
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
R-1
17
23
45°
constructions existantes
rue du Dépôt
TN niv. de référence par défaut
cote variable entre 10 et 15
20


④
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite séparative
public / privé
privé / privé
privé / public
exemple de constructions projetées
17
23
constructions existantes
rue des Petits Champs
rue Achille Blanvenu
20

- **En secteur AVAP** : voir règlement de l'AVAP.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

- **Dans toute la zone hors AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.

Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.

- Pour les opérations d'habitat collectif et à usage de bureaux, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.
- Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité.

Toutefois, dans les secteurs « UBf » et « UBg », en cas de présence d'un point d'apport volontaire (PAV), la réalisation d'un local de collecte de déchets sur la parcelle n'est pas exigée.

- **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures :**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - **En secteur « UBf » et « UBg »,** les toitures pourront être composées de toits terrasses et/ou de toits inclinés.
    - Les toitures seront de préférence végétalisées.

- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou

plastique.

- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles métalliques, panneaux de synthèse de qualité. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
  - L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
  - **En secteur « UBf » et « UBg »,** les matériaux de façade seront cohérents avec l'expression de l'architecture contemporaine. Les matériaux apparents tels que aluminium, acier, verre, panneaux solaires ou vitrage thermiques, verrières composites ou/et en polycarbonate, trames métalliques perforées ou pliées sont autorisés.
    - Les grands vitrages et apports solaires en façades participant de l'architecture contemporaine sont autorisés.
    - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales :**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf et UBg » et AVAP :**

- **Clôtures :**

Les clôtures sur rue doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie :

- Elles ne doivent pas excéder 2 m.
- Elles sont réalisées soit en pierre apparente, soit en maçonnerie enduite.
- Elles sont constituées soit par :
  - Un mur plein
  - Un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) surmonté d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
- Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type de plaques/poteaux en béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, les projets contemporains de qualité exceptionnels témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une insertion remarquable dans le milieu bâti environnant, peuvent être autorisés dans la zone.

■ **Les secteurs «UBf» et « UBg »** constituant des sites d'innovation architecturale, des projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale y sont exigés.

■ **En secteur AVAP**

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg » :**

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension de l'habitation Logement locatif financé par l'Etat Ou hébergement des personnes âgées ou des résidences universitaires	1 place / logement Non réglementé Non réglementé (article L123-1-13 du CU)
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par tranche de 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150m² de Surface De Plancher supplémentaire.
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- **En secteur « UBg »** pour les programmes liés à la gare routière (ilot 1, lots 1A, 1B, 1C), seules les constructions à usage d'habitation doivent respecter la règle précédente. Toutes les autres

constructions ne sont soumises à aucune réglementation en termes de nombre de places de stationnement.

Nonobstant la règle ci-dessus, le stationnement exigé pour l'habitat pourra être réalisé en dehors de l'unité foncière si celui-ci s'intègre à l'intérieur de l'aménagement d'ensemble.

■ **Dans toute la zone :**

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.
- Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logements supplémentaires, pour ces seuls derniers.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, un local vélo pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

  Dans l'ensemble de la zone UB, hors secteur UBf

  – logements : 2.5% de la Surface De Plancher et minimum 10 m²
  – autres : 2% de la Surface De Plancher

  Dans le secteur UBf

  – logements : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, et 1,5m² par logements dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
  – autres : 1,5% de la surface de plancher
- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  – aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  – obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  – acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

■ **En outre, en secteur "UBf" et " UBg",** le stationnement sur le domaine privé doit être assuré en dehors des marges de reculement et des espaces verts. Il doit sauf impossibilité ou argumentation (architecturale, ou de programme, par exemple le regroupement de stationnement aérien en entrée de site) être réalisé en infrastructures ou semi enterré ou en rez-de-chaussée d'immeubles. (Cette règle ne s'applique pas au stationnement sur domaine public réalisé par la ville).

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone, hors secteurs « UBf » et « UBg »** au moins 25% de la surface totale du terrain doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

- Les espaces paysagers et plantés développés en pleine terre peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques. Sur les aires de stationnement, il sera planté au minimum 1 arbre pour 3 places.
- La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

■ **En secteur « UBf »,**

- Dans le périmètre de la ZAC Ferrié : au moins 25 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre. Pourront être comptés comme surfaces de pleine terre les éléments suivants uniquement s'ils sont tous réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétalisation : voiries intérieures et places de stationnement, et accès et cheminements piétons.

  Aucune règle ne s'applique au terrain d'assiette des CINASPIC.

- Hors du périmètre de la ZAC Ferrié : au moins 50 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige. Pourront être comptés comme surfaces de pleine terre les éléments suivants uniquement s'ils sont tous réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétalisation : voiries intérieures et places de stationnement, et accès et cheminements piétons.

  En outre, pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne », un merlon paysager de hauteur variable sera réalisé à l'intérieur de l'emprise définie par la marge de recul portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900 (suite au dossier de dérogation Loi Barnier). Les espaces de stationnements seront paysagers. Les stationnements les plus éloignés seront

réalisés en revêtement terre/ pierre pour réduire l'imperméabilisation du site et donc améliorer l'infiltration des eaux de ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UB 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine constituée d'ensembles pavillonnaires situés en limite d'urbanisation.

La préservation de qualités résidentielles reconnues, une intégration cohérente des opérations récentes au reste de l'agglomération, la mise en œuvre d'une mixité urbaine maîtrisée et les renouvellements / restructuration ponctuels de quelques secteurs stratégiques, sont recherchés.

Un secteur « b » désigne les parties de la zone admettant l'implantation de caravanes à usage d'habitation principale et l'aménagement de terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur UC est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux situées Rue du Vieux Saint Louis.

Zone de sécurité " S" d'effets irréversibles matérialisée par un cercle (périmètre de 254 mètres autour de la canalisation incriminée).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

■ **Dans toute la zone *:***

- L'implantation des constructions à usage industriel et exclusif d'entrepôts.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Dans les secteurs de jardins repérés au règlement graphique au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme, toutes constructions, hormis les abris de jardin.

■ **Dans toute la zone sauf secteur « b »: (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus, dans la zone de sécurité "S" :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UC 2.

ARTICLE UC 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

■ **Dans toute la zone :**

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.**
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **Dans toute la zone hors secteur « b » (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- **L'extension des constructions à usage industriel ou exclusif d'entrepôts**, **l'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement, les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir** dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

■ **En secteur « b » (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- **L'implantation des caravanes** à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus, en secteur "S" (Zone de sécurité) :**

- Dans la zone de sécurité "S" (périmètre de 254 m) ne sont admis que **les aménagements et extensions des constructions existantes.**

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Laval-Entrammes

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques d'affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

Risques technologiques

Dans le secteur UC (Plan 1Z et 2Z) est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint-Louis. La zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit

par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul):

- **dans toute la zone HORS AVAP et HORS secteur « b » (aire d'accueil gens du voyage) :**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

- **En secteur AVAP: se reporter au règlement de l'AVAP**

- **En secteur « b » (aire d'accueil gens de voyage) :**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans toute la zone hors secteur « b » (aire d'accueil gens du voyage) :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **En secteur « b » (aire d'accueil des gens du voyage) :**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance d'implantation doit être au moins égale à 3 mètres.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres. Cette hauteur maximale peut être augmentée jusqu'à 20 mètres pour être rendue cohérente avec la hauteur des constructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia**Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
- Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

- **Collecte des déchets :**
  - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.
  - Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Toitures**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - En toiture, les panneaux seront autant que possible, encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande…).
  - Les toitures végétalisées sont autorisées.
- **Matériaux et couleurs**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.
- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles métalliques, panneaux de synthèse de qualité. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
  - L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture.
  - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.
  - En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Clôtures**
  - Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon…)
  - Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.
  - Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
    - soit de maçonnerie enduite ;
    - soit de pierres apparentes ;
    - soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale ;
    - soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.
- **Projets d'architecture contemporaine**
  - Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant, sont autorisés dans le secteur.

■ **En secteur AVAP :**

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UC 12: STATIONNEMENT

■ **Dans toute la zone hors secteur b (aire d'accueil des gens du voyage)**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementée
logement locatif financé par l'État ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	0,5 place /logement – voir article L 123-1-13 du CU
2. Hôtelier	Non réglementé

3. Bureaux	1 place par tranche de 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150m² puis 1 place par tranche de 150m² de Surface De Plancher supplémentaire.
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.

Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logements supplémentaires, pour ces seuls derniers.

- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, un local pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

  - logements : 2.5% de la Surface de Plancher et minimum 10 m²
  - autres : 2% de la Surface de Plancher

- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

■ Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

■ **En secteur « b » (Aire d'accueil des gens du voyage) :**
- 2 places par logement ;
- 75 m² par caravane

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- La surface de pleine terre doit représenter au moins 30% de la surface totale du terrain.

Ces espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
- **Cette composition privilégie :**
  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
  - Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
  - La protection des noues, talus, fossés, mares, haies et des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
  - Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.
  - Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

■ **En secteur AVAP,** les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

- **En secteur « b » (aire d'accueil des gens du voyage)**

Le pourtour des places et parcs de stationnement, des emplacements de caravanes, les limites séparatives doivent recevoir un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, haies vives, massifs buissonnants…) destiné à les masquer depuis les voies publiques.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

~~- Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UC 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine qui regroupe les cœurs de bourgs anciens de Saint Pierre le Potier, Thévalles et Grenoux.

La préservation des paysages bâtis traditionnels est recherchée.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- **en zone inondable AZI,** y sont interdits tout ouvrage, remblaiement, ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique. Les constructions nouvelles à l'exception de celles prévues à l'article 2. Les déblais issus des phases de construction seront évacués en dehors de la zone inondable. Le stockage de produits et de matériaux, les conteneurs sont soit arrimés, soit mis hors d'eau; que les citernes soient enterrées.

ARTICLE UD 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).**
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- en AZI, y sont admis:

les murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux,

les abris de jardin dans la limite de 10m2 d'emprise,

l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme sous réserve que le plancher se situe à au moins 50 cm au-dessus des cotes de référence des profils n°46 (46.06m) , 47 (46.07 m) et 48 (45.97 m) du PPRi suivant la section concernée par le projet.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Ce secteur est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au plan de zonage soumis aux aléas inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des risques Inondation approuvé.

Risque Inondation - atlas des zones inondables

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage **(AZI),** la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du présent règlement.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risques d’affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d’affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l’opération et à la nature du sous-sol.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2 - Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3 - Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade, sauf pour la partie en attique.
- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :
- Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC),
- Pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,
- Pour préserver un mur protégé ou lorsque le projet prévoit un mur sur rue surmonté ou non d'une grille et que ce mur assure une continuité visuelle en rez-de-chaussée de l'alignement.
- A l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.**:**

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives. En cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions est réglementé par l'AVAP approuvée.

- **Gestion des eaux pluviales**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Clôtures**

Les clôtures sont réglementées par l'AVAP approuvée.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementé
Logement locatif financé par l'État Ou hébergement des personnes âgées ou des résidences universitaires	non réglementé (article L 123-1-13 du CU)
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 100m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	1 place par tranche de 30 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés Surface De Plancher
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtimentvoisin.

  - logements : 2,5 % de la Surface de Plancher et minimum 10 m²
  - autres : 2 % de la Surface de Plancher

- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  - aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  - obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  - acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UD 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone mixte à vocation économique destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux.

Dans la zone UE sont inclus deux périmètres de sécurité autour des stockages d'engrais azotés à base de nitrates de la Coopérative Agricole de la Mayenne, sur la zone industrielle des Touches.

Zones de sécurité Z1 d'effets létaux, matérialisées par des rectangles (périmètres de 50 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac et 58 mètres autour du bâtiment de stockage de céréales) ;

Zones de sécurité Z2 d'effets irréversibles matérialisées par des rectangles (périmètres de 160 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac et 138 mètres autour du bâtiment de stockage de céréales).

De plus, dans le secteur UE sont incluses des zones de danger (SUP 1) significatif, grave et très grave, liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

Par ailleurs, sur le secteur des Touches, l'Unité de Traitement des Résidus Urbains (UTRU) est classée en PM2 (article L515-12 du Code de l'Environnement) et fait l'objet d'une servitude jointe en annexe du PLU.

Un périmètre de risque minier (mouvement de terrain) est défini sur le site des Gandonnières .

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone UE non urbanisées de la RD 900.

- Un secteur **UEm** désigne le secteur des Montrons.
- Un secteur **UEaer** désigne la zone aéroportuaire de Laval-Entrammes.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

■ **Dans toute la zone**

- L'implantation des constructions et tout changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux qui sont admis sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus dans la zone de sécurité Z1 de la zone industrielle des Touches et dans la zone de danger SUP 1 liée à la canalisation de gaz de la Croix Bataille :**

- toutes les constructions nouvelles et l'extension de celles préexistantes.

■ **De plus, dans la zone de sécurité Z2 de la CAM dans la zone industrielle des Touches :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UE2.

■ **Dans le périmètre de la servitude liée à l'UTRU (unité de Traitement des Résidus Urbains) situé dans le secteur des Touches :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sans exception.

■ **Dans le périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

■ **Dans toute la zone HORS secteurs « Z2» et HORS périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est strictement indispensable pour assurer la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements sont autorisés. Dans ce cas, celles-ci

devront être intégrées au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architecturale homogène. La surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu, c'est-à-dire atelier ou stockage-non compris sanitaires et partie administrative (bureaux, archives…).

- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat,** de bureau ou de service, de stationnement, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **Les affouillements et exhaussements de sols,** à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **En secteur Z2 de la zone industrielle des Touches :**

Dans la zone de sécurité Z2 (distance comprise entre les périmètres de 50 et de 160 mètres et 58 et de 138 mètres) ne sont admis que les aménagements et les extensions dans la limite de 10% de l'emprise au sol préexistante des constructions à usage d'activités existants à la date d'approbation du présent document sous réserve :

- qu'ils soient indispensables au fonctionnement de ces activités
- qu'ils n'augmentent pas la vulnérabilité des biens et des personnes exposées.

■ **Dans le périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Les travaux de maintenance (changement de fenêtres, réfection de toiture).
- Les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort.
- Les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie.
- Les travaux destinés à rendre accessible les constructions aux personnes à mobilité réduite.
- Les modifications d'aspect des bâtiments existants à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'effondrement localisé.
- l'aménagement des combles, sauf s'il conduit à la création de logements supplémentaires.

En tout état de cause, ces travaux ne doivent pas conduire à une augmentation de plus de 20 m2 de surface de plancher ou d'emprise au sol.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Laval-Entrammes :

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques d'affaissement du sol :

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risques technologiques :

- Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur

le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance es de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

■ **Dans toute la zone :**

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

■ **De plus en secteur « m » (les Montrons)**

- Les accès directs aux lots depuis la RD 900 sont interdits.
- Les accès aux lots sur les voies publiques internes à la zone seront limités à certains tronçons repérés au document graphique du règlement.
- Le dimensionnement des voies internes à la zone sera adapté à la circulation des poids lourds.

■ **De plus en secteur « aer » (Zone aéroportuaire- Laval Entrammes)**

- Les accès directs nouveaux depuis la RN 162 sont interdits.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Dans toute la zone sauf secteur « m » (les Montrons)**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique :
  - Avec un retrait au moins égal à 5 mètres.
  - Le long des emprises du domaine public ferroviaire, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire.
- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.

- Pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- Les postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et les différentes constructions relatives à l'équipement et à la viabilité publique des parcs d'activités, tels que postes EDF, postes de détente GDF, armoires d'éclairage public, armoires de commande de feux de circulation, etc. sont autorisés dans la marge de recul.

■ **En secteur « m » (les Montrons)**

Le long de la RD 900, les constructions à usage d'activités doivent être implantées conformément aux dispositions du plan de zonage 1Z.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

■ La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation sur une au plus des limites séparatives peut être autorisée sous réserve que soient prévues les mesures de nature à assurer la salubrité et la sécurité des bâtiments, notamment en ce qui concerne les moyens de lutte contre l'incendie.

■ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

■ Dans toute la zone, hors AVAP, les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

■ **Dans toute la zone :**

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de la surface du terrain.
- L'emprise au sol n'excédera pas 30 % du bâtiment concerné pour les extensions d'habitation existante.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone sauf secteur « m » (les Montrons)**

- **Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP,** la hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.
- **Dans les parties de la zone hors AVAP:**
  - La hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres calculés à partir du terrain naturel avant travaux.
  - Les Constructions et Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **En secteur « m » (les Montrons)**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9m dans la limite des 75m, et de 10m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel avant travaux la plus haute de la surface du projet).

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

- **Les toitures**
  - Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par une acrotère horizontale.
  - Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.
  - Les toitures peuvent accueillir des capteurs solaires sur l'ensemble ou une partie de leur surface à la condition de répondre à un projet architectural global.
  - Les toitures végétalisées sont autorisées.

- **Les matériaux de façade**
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
  - Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
  - Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.
  - Des capteurs solaires sont autorisés à la condition de répondre à un projet architectural global.
  - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Les annexes techniques**
  - Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale

avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.

- Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment.
- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**
  - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
  - Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.
- **Les aires de stockage ou de manœuvre** doivent être dissimulées par des écrans végétaux de la vue depuis les voies publiques.
- **Gestion des eaux pluviales**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Les clôtures,** le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

■ **En secteur AVAP :**

l'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **De plus, en secteur « m » (les Montrons)**

- **Les toitures**
  - Les toitures réalisées seront des toitures dites « toitures-terrasses ». Elles comprendront une acrotère en périphérie pour masquer la pente des toits. Celui-ci ne pourra dépasser les hauteurs de 9 ou 10m selon les zones.
  - Seront autorisées les toitures à pente qui seront cachées par une acrotère.
  - Les toitures présentant un intérêt architectural significatif seront autorisées.
  - L'emploi des tôles brutes est interdit.
- **Les matériaux de façade**
  - Les bardages métalliques doivent être traités afin de masquer leur aspect brillant.
  - L'usage de la tôle brute est interdit.
  - Les peintures et les enduits doivent être de couleur neutre (voir « palette de couleurs »). Les couleurs à dominantes vives et blanches sont interdites.
- **Les aires de stockage ou de manœuvre**

Le stockage de matériel et matériaux sera interdit dans les bandes de recul, sauf si ces aires de stockage sont masquées.

- **Les clôtures**

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois elles peuvent être composées comme suit :

- **Les clôtures en façade des voies internes à la zone d'activité :**

Si une clôture est implantée, une haie bocagère (largeur 2m, hauteur 3m) sera créée. Les haies libres et haies de charmille sont autorisées. Les haies strictes de Thuya ou de Lauriers palmes sont interdites.

La clôture grillagée plastifiée sera de préférence verte ou en harmonie de couleur avec le bâtiment. Cette clôture doit être implantée à l'intérieur du terrain et d'une hauteur inférieure à 2m.

Si un portail clôt le terrain, il doit être de couleur identique à la clôture et de même hauteur que la clôture.

Ces portails seront ajourés, les portails pleins sont interdits.

- **Les clôtures en limite séparative des parcelles perpendiculairement à la RD900 :**

Elles seront constituées d'une bande végétalisée de 3m de large (1,50m de chaque côté de la limite séparative). Elles seront plantées d'une haie bocagère (implantée par l'acquéreur). Une clôture séparative peut être installée (voir palette végétale – annexe 2).

Dans le cas où le bâtiment est accolé, la haie séparative doit être implantée de chaque côté du bâtiment.

- **Les clôtures le long de la RD 900 :**

La clôture peut être implantée : un grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum de 2m.

- **Enseignes**

La signalétique devra être située sur le bâti et à l'entrée de la parcelle.

Les enseignes pourront dépasser le faîte de la façade sur laquelle elles seront apposées, sans dépasser les hauteurs de 9m ou 10m selon les zones.

Une seule enseigne sera autorisée par unité foncière, plus une sur le bâtiment.

Aucune enseigne ne sera clignotante.

■ **De plus, en secteur « aer » (Zone aéroportuaire Laval-Entrammes)**

- **La composition**

La composition, dans le respect des règles d'alignement, mettra en valeur les lignes horizontales des grands volumes, par le choix des matériaux de parement, les ouvertures, les choix de couleurs.

- **Les toitures**

Les toitures réalisées seront masquées par une acrotère. Seuls pourront en émerger des sheds, des puits de lumière ou des pentes destinées à recevoir des panneaux solaires. Dans ce cas, l'emploi des tôles brutes est interdit.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

■ **Les matériaux de façade**

Les matériaux seront choisis parmi toutes les nuances du blanc cassé au gris anthracite, à l'exclusion du blanc et du noir. L'usage de la tôle brute est interdit.

Les façades végétalisées sont autorisées.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Hôtelier	Non réglementé
2. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher
3. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher
4. Industrie, Artisanat et entrepôt	1 place par tranche de 150 m² de Surface De Plancher
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.
- Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.
- Une aire couverte ou un local dédié intégré au bâtiment pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle :-2% de la Surface De Plancher minimum. Ce pourcentage s'impose à toutes les destinations à l'exception de la destination d'entrepôt dont l'exigence est de 1% de la SDP minimum.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de Surface De Plancher ou de capacité.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **En secteur AVAP**, les espaces libres et plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP et hors secteur « m » (les Montrons)**

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins 15% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul depuis l'alignement.
- En cas d'extension des constructions existantes, la conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux (haies), et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble.

En particulier, les projets doivent contribuer à renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace situé entre la rue et les bâtiments. De plus, le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.

- Les aires de stationnement peuvent être implantées dans les marges de recul et d'isolement imposées. Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- De plus, les parcs de stationnement à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 5 véhicules, doivent faire l'objet d'une composition paysagère (plate-bande engazonnée ou plantée d'arbres, d'arbustes, buissonnants ; petites haies…)
- Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- Les plantations de haies végétales constituant ou accompagnant les clôtures doivent être composées d'essences régionales à dominante de feuillus.
- Une plantation paysagère des bassins de rétention (le cas échéant) permet une meilleure résistance à l'érosion (stabilité des berges), une qualité paysagère qualifiant le site et une maintenance aisée.
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

En secteur « m » (les Montrons).

1. Boisements et espaces verts à créer

- **Les stationnements** :

Un îlot de verdure (correspondant à une place de parking) sera aménagé pour chaque groupe de 10 places de parking. Il comprendra un arbre de haut-jet, une haie d'une hauteur de 1m et des couvre-sols (voir annexe « palette végétale »)

- **Parallèlement à la RD 900, deux espaces distincts seront aménagés** :

Un espace paysager public (de la piste cyclable à la limite public/privé), tel que :

de la limite Ouest de zone jusqu'à l'entrée principale : la piste cyclable actuelle sera bordée d'un alignement d'arbres (voir annexe « palette végétale ») et par intermittence d'une haie de charmille.

de l'entrée principale de la zone à la seconde entrée (axe Changé-Laval) : alignement d'arbres fastigiés (type Carpinus fastigiata), haie de charmille et bosquets d'arbres (type Quercus robur).

de l'entrée secondaire à la limite Est de la zone : plantations de bosquets (type Quercus palustris, Quercus robur, Tilia) sur un espace enherbé.

Un espace privé traité, tel que :

de l'entrée principale de la zone à la seconde entrée (axe Changé-Laval) : une bande enherbée de 5m obligatoire.

suite à la bande enherbée ou à l'espace paysager public, un espace sera créé : 65% maximum de voirie et d'aires de stationnement, 35% minimum d'espace paysagers.

- **Les entrées et le giratoire de l'Octroi**

Les deux entrées et le giratoire de l'Octroi devront avoir un aménagement présentant une harmonie générale. La même palette végétale devra être utilisée pour ces trois espaces (voir palette végétale).

- **Le long des voies intérieures**

L'ensemble des voies internes sera aménagé de façon quasi-identique. Côté espace rural (au Nord des voies), une coulée verte est créée. Côté zones d'activités, un alignement d'arbres (type Quercus palustris ou robur) permettra une vue sur les façades et un aménagement harmonieux sur l'ensemble de la zone (emprise 4m).

A hauteur du Parc de l'habitat, la voie longeant l'arrière des futurs bâtiments est une future zone de dépôt. Une haie bocagère (hauteur et largeur de 3m) sera créée pour permettre une intégration.

- **Le long du chemin des Montrons**

Des haies bocagères seront créées sur les talus de part et d'autre du chemin. L'emprise nécessaire est de 3m.

- **Le long du chemin du champ des Manœuvres, jusqu'au giratoire projeté**

Côté Ouest de la voie, un espace sera planté. Il se compose d'une haie bocagère (2,50m), d'une allée de 3m, d'un alignement d'arbres et d'une haie de charmille (2m), d'un talus planté (1,50m) et d'une bande enherbée (1m).

Côté Est de la voie, un espace sera planté. Il se compose, suite à la chaussée, d'une bande enherbée (1m), d'un talus planté avec fascines (1,50m) et d'un alignement d'arbres et haie de charmille (5m).

- **Les giratoires intérieurs à la zone seront plantés d'arbres et de vivaces (voir annexe « palette végétale » à privilégier)**

2. Boisements et espaces verts à conserver

En vue de la conservation du patrimoine boisé, les propriétaires sont tenus de conserver dans leur intégralité, les haies vives situées en limite de leur terrain. Les installations et les mouvements de terre complémentaires éventuels devront être réalisés de telle manière qu'aucun bouleversement ne soit sensible au niveau du système radiculaire des haies.

Si, pour des raisons accidentelles, certaines parties de ces haies venaient à disparaître, le propriétaire du terrain sur lequel cette disparition surviendrait ou le constructeur, sera tenu

de les reconstituer à ses frais avec des végétaux suffisamment développés pour rétablir la continuité de la haie.

Les haies en bordure des voies de desserte automobile ne pourront être supprimées que si le propriétaire du terrain considéré ou le constructeur présente un projet qui prévoit, à l'intérieur de son terrain, et en plus des espaces verts à établir par ailleurs, la création d'un volume végétal au moins égal à celui dont il demande la suppression.

Certaines haies seront préservées, conformément au document graphique du règlement (voir emplacement réservé). Un espace de protection de 10m, 5m de part et d'autre du tronc des arbres, sera réalisé. Ces espaces resteront en domaine public.

- **En secteur « aer » (Zone aéroportuaire Laval - Entrammes),**

En façade de la RN 162 :

Un alignement paysager fera soubassement devant l'alignement obligatoire. Cet alignement sera obtenu par des motifs répétitifs, et il pourra recevoir des voiries et stationnements entre chaque motif.

Les motifs paysagers seront des massifs comprenant au moins un arbre haute tige structurant en partie centrale, entouré par des arbustes buissonnants et par une strate herbacée ou de couvre sols.

Lorsqu'un dispositif de rétention sera prévu, il sera végétalisé, et d'autres plantations en poursuivront l'effet visuel de part et autre dudit dispositif.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes de production d'énergies devront être privilégiés.

ARTICLE UE 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation résidentielle dominante.

Le secteur 1AU désigne les parties de la zone dites « alternatives », ouvertes à l'urbanisation aux termes du présent PLU et destinées à l'accueil d'habitat, d'équipements, de commerces d'accompagnement et petites activités urbaines associées, d'espaces verts…

Pour être urbanisable et constructible, trois conditions doivent être remplies :

- une certaine importance des opérations projetées ;
- le raccordement aux équipements publics d'infrastructure existants (accès, voirie et desserte par les réseaux) ;
- un aménagement cohérent portant sur la totalité de la zone.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone AU riveraines de la rocade Est et de la route d 'Angers.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharge de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE 1AU 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

- **L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation**, à condition qu'elles ne compromettent pas et ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone et que les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
- **L'implantation ou l'extension des constructions, installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles s'inscrivent dans un lotissement, une opération groupée ou une zone d'aménagement concerté autorisés et qu'elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)**.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur;

certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et de Patrimoine (AVAP)

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
5. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.
6. La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;
- soit avec un retrait sur l'alignement ménageant une continuité des façades ou mettant en œuvre un ordonnancement architectural et urbain spécifique au quartier ou à l'opération.

■ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
  - Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes

■ **En secteur AVAP :**

Les constructions doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface du terrain.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 9 mètres pour un édifice à gabarit pavillonnaire
- 15 mètres pour les autres constructions

■ **En secteur AVAP :**

- La hauteur des constructions devra se conformer aux dispositions du titre V de l'AVAP approuvée.

■ **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévisions– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur leur terrain.

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures**
  - **Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.**
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - En toiture, les panneaux solaires seront autant que possible, encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande…).
- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés…, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.(conserver cette phrase)
- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

- Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.
  - En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Clôtures :**
  - Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon…).
  - Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.
  - Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
    - soit de maçonnerie enduite ;
    - soit de pierres apparentes ;
    - soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale ;
    - soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.
- **Projets d'architecture contemporaine**
  - Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant peuvent être autorisés dans le secteur.

- **En secteur AVAP :**
  - L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension du logement logement locatif financé par l'Etat Ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	1 place /logement non réglementé 0.5 place/logement – voir article L 123-1-13 cu
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150 m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

- Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logement(s) supplémentaire(s), pour ces seuls derniers.
- Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.
  - logements : 2.5% de la Surface de Plancher et minimum 10 m².
  - autres : 2% de la Surface de Plancher

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Au moins 40% de la surface totale du terrain doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, talus, fossés, mares, haies et des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement ou pas équipées, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation économique.

Elle comporte deux secteurs :

- **Un secteur 1AUe désigne les parties de la zone dites « alternatives »**, ouvertes à l'urbanisation aux termes du présent PLU et destinées à l'activité.

Il concerne :

- la zone d'activités de la Beucherie et des Montrons.

- **Un secteur 2AUe désigne les parties de la zone dites « bloquées »** pour lesquelles une ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après modification ou révision du PLU

Il concerne :

- le secteur INERGY, au sud de la commune.

De plus, dans le secteur 1AU sont incluses des zones de danger (SUP 1) liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation, l'extension des constructions et tout changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux qui sont admis sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

ARTICLE AUe 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

■ **Les occupations et utilisations du sol prévues sont admises sous réserve que :**

- Elles ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone,
- Les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future et que la zone soit autonome du point de vue de la gestion des eaux pluviales.
  - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est strictement indispensable pour assurer la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements sont autoriés. Dans ce cas, celles-ci devront être intégrées au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architecturale homogène. La surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu. C'est-à-dire atelier ou stockage non compris sanitaires et partie administrative (bureaux, archives…)
  - **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)**, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique.
- **Les affouillements et exhaussements de sols**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

Risques technologiques

- Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance est de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRT Gaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La constructibilité y étant bloquée, la section II du présent règlement est sans objet pour le secteur 2AUe.

ARTICLE AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
   - Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.
   - Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …
3. Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.
4. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
6. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.
7. La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

- **Concernant la zone de la Beucherie :**
  - les accès directs aux lots depuis la RD 900 sont interdits.

ARTICLE AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur

le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUe 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement** des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- **Concernant la zone de la Beucherie :**

*Le long de la RD 900, l'implantation des constructions sera conforme aux marges de recule portées sur la plan de zonage (1Z). Celles-ci sont issues du dossier Loi Barnier de la zone.

*Les aires des stockages sont autorisées en façade sur la RD 900 à condition qu'elles soient accompagnées d'un aménagement paysager.

- Avec une marge de recul au moins égale à 15 mètres par rapport aux autres routes départementales
- En retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des autres voies.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
  - Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

■ Les postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et les différentes constructions relatives à l'équipement et à la viabilité publique des parcs d'activités, tels que postes EDF, postes de détente GDF, armoires d'éclairage public, armoires de commande de feux de circulation, etc. sont autorisés dans la marge de recul.

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation sur une au plus des limites séparatives peut-être autorisée sous réserve que soient prévues les mesures de nature à assurer la salubrité et la sécurité des bâtiments, notamment en ce qui concerne les moyens de lutte contre l'incendie.

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUe 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de la surface du terrain.

ARTICLE AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ La hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres.

■ **Concernant la zone de la Beucherie :**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9 m dans la limite des 75 m à compter de

l’axe de la RD 900, et 10 m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel la plus haute de la surface du projet).

■ **Concernant la zone de des Montrons :**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9 m dans la limite des 75 m et de 10 m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel la plus haute de la surface du projet).

■ **Pour les CINASPIC**

La hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

- **Les toitures**
  - Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par une acrotère horizontale.
  - Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.

Concernant la zone de la Beucherie :

L'emploi des tôles brutes et galvanisées est interdit.

Toutes les toitures devront être masquées par des acrotères.

- **Les matériaux de façade**
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
  - Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
  - Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.

Concernant la zone de la Beucherie :

Les bardages métalliques doivent être traités afin de masquer leur aspect brillant.

L'usage de la tôle brute et galvanisée et interdit.

Les peintures et enduits doivent être de couleur neutre. Les couleurs doivent s'inspirer de la palette (voir annexe 1). Les couleurs à dominantes vives et blanches sont interdites

- **Les annexes techniques**
  - Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.
  - Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment.

- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**
  - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
  - Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Les aires de stockage ou de manœuvre** doivent être dissimulées par des écrans végétaux de la vue depuis les voies publiques.

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Les clôtures**, le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

Concernant la zone de la Beucherie :

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois elles peuvent être composées comme suit :

- Les clôtures en façade des voies internes à la zone d'activité :

Si une clôture est implantée, une haie bocagère (largeur 2 m, hauteur 3 m) sera créée. Les haies libres et haies de charmille sont autorisées. Les haies strictes de Thuya ou de lauriers palmes sont interdites.

La clôture grillagée plastifiée sera de préférence verte ou en harmonie de couleur avec le bâtiment.

Cette clôture doit être implantée à l'intérieur du terrain et d'une hauteur inférieure à 2 m.

Si un portail clôt le terrain, il doit être de couleur identique à la clôture et de même hauteur que la clôture.

Ces portails seront ajourés, les portails pleins sont interdits.

- Les clôtures en limite séparative des parcelles perpendiculairement à la RD 900 :

Elles seront constituées d'une bande végétalisée de 3 m de large (1,50 m de chaque côté de la limite séparative). Elles seront plantées d'une haie bocagère (implantée par l'acquéreur). Une clôture séparative peut-être installée.

Voir palette végétale en annexe 2.

- Les clôtures le long de la RD 900 :

Une clôture peut-être implantée : un grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum 2 m.

ARTICLE AUe 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Hôtelier	Non réglementé
2. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150 m² de Surface De Plancher supplémentaire.
3. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
4. Industries, Artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.

- Une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SDP minimum. Ce pourcentage s'impose à toutes les destinations à l'exception de la destination d'entrepôt dont l'exigence est de 0,5 % de la SDP minimum. Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher.

ARTICLE AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins :
  - 25% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul imposée sur l'alignement.

■ **Concernant la zone de la Beucherie:**

- **Parallèlement à la RD 900, deux espaces distincts seront aménagés :**
  - un espace paysager public avec la piste cyclable actuelle, un alignement d'arbres de haut-jet discontinu, la haie bocagère existante.
  - un espace privé traité, tel que, du Sud vers le Nord :
    une bande enherbée obligatoire de 7 m de largeur,
    une bande obligatoire de 7 m de largeur, comprenant au moins 35 % d'espaces verts et 65 % maximum de stationnement et voirie.

- **L'entrée par le giratoire de la Dahinière :**
  - un vaste espace enherbé et planté de quelques arbres bocagers permettront une insertion de la zone et une bonne transition avec l'espace rural.

- **Le long de la voie intérieure principale :**

Côté zone d'activités, un alignement d'arbres et une haie de charmille basse permettra une vue sur les façades des entreprises.

- **Le long des autres voies intérieures :**

L'aménagement pourra s'appuyer sur des alignements d'arbres, des bandes engazonnées et des massifs arbustifs. Les espèces seront d'origine régionale et pourront s'inspirer de la palette végétale du présent document.

- **Les aires de stationnements :**

Les aires de stationnement devront être paysagées.

- **Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre** doivent être intégrées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.

De manière générale, les nouveaux aménagements projetés de voirie et constructions devront :

- s'inspirer de l'aménagement proposé

- préserver les éléments végétaux existants
- conforter la végétalisation des limites parcellaires et des façades
- utiliser les essences d'origine locale pour les plantations nouvelles.

- **Le traitement des eaux pluviales des espaces libres** devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE AUe 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

ARTICLE AUe 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (Article R 123-7 du code de l'urbanisme).

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone A riveraines de la route de Saint Nazaire et de la rocade Est.

Un secteur "Ap" désigne une zone agricole dans laquelle la construction de bâtiments agricoles est limitée. Sont concernées les sites des exploitations agricoles de la Brochardière et de la Tangourderie à proximités desquelles des habitations de tiers sont présentes.

STECAL, SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE

La zone A comprend 1 STECAL, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée :

Agp : secteur de l'aire de grand passage des gens du voyage.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des conditions énoncées ci-dessous :

ARTICLE A 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

■ **Dans tout le secteur A hors Ap et STECAL :**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

■ **Dans le secteur Ap :**

Les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole existantes.

■ **Dans tout le secteur A et Ap (hors STECAL) :**

1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages**.**

2) L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation, à condition d'être nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes:

- d'être indispensables pour une surveillance permanente du site.

- d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation et 95 mètres des bâtiments d'élevage, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

- de ne réaliser qu'un seul logement supplémentaire maximum par site d'exploitation, et seulement si l'exploitation comporte plusieurs associés.

3) Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

4) Les constructions nouvelles ou extensions des constructions a usage d'activité commerciale accessoire à l'exploitation agricole de transformation et / ou de commercialisation de produits agricoles issus de l'exploitation agricole (local de vente, atelier de transformation…).

5) L'extension des bâtiments d'habitation dès lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- que l'extension soit à simple rez-de-chaussée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti existant et sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance entre cette construction et un bâtiment agricole en activité situé à moins de 150 mètres et sous réserve que la construction existante présente des qualités architecturales et patrimoniales avérées (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle…).

■ **Dans le STECAL Agp : (aire de grand passage) :**

L'activité suivante est autorisée :

Les bâtiments nécessaires à l'accueil des gens du voyage: bâtiments ou édicules destinés à des installations sanitaires.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

AVAP

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit

par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :**
- **Dans toute la zone :**

- Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des emprises des voies privées ouvertes à la circulation publique :
- Le long de la route de Saint-Nazaire et de la rocade Est, la marge de recul est au moins égale à 75 mètres, sauf constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole et réseaux d'intérêt public.
- Autres voies :
  - Avec une marge de recul de 5 mètres au moins.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant
  - Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
    - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
    - pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- **De plus, en secteur AVAP, notamment pour les Isolations Thermiques par l'Extérieur :**

L'implantation devra se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

- **Dans le STECAL, Agp (aire de grand passage) :**

- L'implantation autorisée est la suivante: conforme à l'article A6.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

- **Pour les constructions d'habitation autorisées**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins en retrait des limites séparatives.

- **Pour les autres constructions autorisées**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Cette distance d'implantation doit être en retrait avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé

■ **Concernant l'extension des bâtiments d'habitation,** celle-ci n'excédera pas 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.

■ **Dans le STECAL, Agp** : (aire de grand passage) :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Pour les constructions à usage d'habitation autorisées**, la hauteur totale ne doit pas excéder 9 mètres.

- **Pour les extensions autorisées des bâtiments d'habitation,** la hauteur n'excédera pas le niveau d'un simple rez-de-chaussée.
- **Pour les autres constructions :** la hauteur totale ne doit pas excéder 13 mètres.

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur devra se conformer aux dispositions du titre V de l'AVAP approuvée.

■ **Dans le STECAL, Agp (aire de grand passage)**

- la hauteur autorisée est la suivante:

4 mètres au faîtage.

■ **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**
  - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.
- **Toitures :**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - **Pour les constructions à usage agricole :**
    - L'utilisation du bois est recommandée ;
    - Toiture de teinte foncée et teinte plus claire que celle de la toiture en parties verticales ;

- Ou toiture de teinte claire (gris pigeon…) et teinte plus foncée pour les murs.

– **Pour les autres constructions autorisées :**
  - l'ardoise, le zinc, l'inox prépatiné ou le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaire, les toitures végétalisées sont autorisées en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique

- **Façades :**

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Gestion des eaux pluviales**

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Clôtures :**
  – Les clôtures sur rue : leur hauteur maximale est fixée à 2,00 m. Elles sont constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) et/ou d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
  – Les murs pleins sont interdits sur rue sauf réhabilitation ou prolongement de mur existant.
  – Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type plaques/poteaux béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu environnant peuvent être autorisés dans la zone.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'aspect des constructions et les clôtures devront se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules

correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

■ **Dans toute la zone :**

Nature de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension de l'habitation	1 place/logement Non réglementé
2. CINASPIC Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SDP au moins.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone :**

- Les parcs de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

Les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- - soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;
- - soit de l'existence d'une exploitation forestière;
- - soit de leur caractère d'espaces naturels.

Une zone de sécurité Z2 d'effets irréversibles est matérialisée autour de la Coopérative agricole de la Mayenne, par un rectangle (périmètre de 160 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac).

Une zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine de traitement des eaux située rue du Vieux Saint-Louis, par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

De plus, dans le secteur N sont incluses des zones de danger (SUP 1) significatif, grave et très grave, liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone N riveraines de la route de Saint Nazaire, de la route de Fougères RD 900 , de la route de Tours, de la route d'Angers, de l'avenue Chanzy et de la rocade.

STECAL, SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme indique que le règlement peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières **des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à

l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

■ **Cette zone comprend 7 STECALS, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie): accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Nfg** (Bois Gamats) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Ncf** (Pignerie) : extension du centre de formation.
- **Net** (centre équestre Tertre): activités équestres et de loisir.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : accueil et hébergement touristique en milieu rural, abris pour animaux de moins de 30 m2.
- **Neh** (hippodrome) : activités liées à l'hippodrome.
- **Ncb** (Croix-Bataille) : réservé aux constructions à usage d'habitation. le changement de destination est interdit.

CINASPIC

L'article L 151-11 (ordonnance du 23 septembre 2016) du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC). Ces constructions sont autorisées en zone N.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- **Dans toute la zone**
  - Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Dans la zone Z2 d'effets irréversibles, matérialisée autour de la coopérative agricole de la Mayenne :**
  - Tout mode d'occupation et d'utilisation des sols.

- **De plus, à la Croix Bataille (STECAL Ncb) dans les zones de danger " SUP1 " liées à la canalisation de transport de gaz :**
  - Tout mode d'occupation et d'utilisation des sols à l'exception de celles visées à l'article N2.
  - Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance es de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R.555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

ARTICLE N 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

- **Dans toute la zone**

1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

2) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3) L'extension des bâtiments d'habitation des lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- que l'extension soit à simple rez-de-chaussée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti existant; et sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance entre cette construction et un

bâtiment agricole en activité situé à moins de 150 mètres et sous réserve que la construction existante présente des qualités architecturales et patrimoniales avérées (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle…).

4) Les abris non clos pour animaux et petits édifices nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol.

5) Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie et aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **Dans les STECAL, les activités suivantes sont autorisées :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières et équestre.
- **Nfg** (Bois Gamats) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Ncf** (Pignerie) : extension du centre de formation.
- **Net** (centre équestre Tertre): activités équestres et de loisir.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : accueil et hébergement touristique en milieu rural, abris pour animaux de moins de 30 m2.
- **Neh** (hippodrome) : activités liées à l'hippodrome.
- **Ncb** (Croix-Bataille) : réservé aux constructions à usage d'habitation. Le changement de destination est interdit. Ce secteur est concerné par une servitude lié à la présence d'une canalisation de Gaz (zone de danger SUP1 reportée au plan de zonage et de servitudes). Le maire informera GRTGaz de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans la zone concernée.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, la nature des constructions et des travaux autorisés doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la compatibilité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Risque Inondation - atlas des zones inondables

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage **(AZI),** la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du présent règlement.

Risque de mouvements de terrain (PPRn)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement soumis aux aléas de mouvements de terrains, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la compatibilité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrains approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Laval-Entrammes

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques technologiques

Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance est de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

- **Dans le STECAL Ncb (croix- Bataille)**

Tout nouvel accès est interdit sur la route d'Angers. Dans le cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots constructibles, les accès aux lots seront regroupés au moins par 2 (2X2), afin de limiter leur nombre et le découpage des haies existantes sur ces voies.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

4. Il est rappelé (Article L.111-4 du Code de l'Urbanisme) que l'administration peut refuser de délivrer le permis de construire dès lors que le projet exige une modification de la consistance d'un réseau public de distribution d'eau, d'électricité, ou d'assainissement qui, compte tenu de ses perspectives d'urbanisation et de développement, ne correspond pas aux besoins de la collectivité ou lorsque les travaux de modification du réseau ont été réalisés sans son accord.

Cette règle concerne tout particulièrement le **Stecal Ncb (Croix Bataille)**.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Dans toute la zone :**

Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des emprises des voies privées ouvertes à la circulation publique :

- En dehors des marges de recul figurant au plan de zonage, le recul minimum sera de 5 mètres au moins.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.
  - Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
    - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
    - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.(CINASPIC)

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'implantation devra se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans les STECAL, les implantations autorisées sont les suivantes :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : conforme à l'article N6.
- **Nfg** (bois Gamats) : la limite de constructibilité est le périmètre du STECAL.
- **Ncf** (Pignerie) : conforme à l'article N6.
- **Net** (centre équestre Tertre): conforme à l'article N6.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : conforme à l'article N6.
- **Neh** (hippodrome) : conforme à l'article N6.
- **Ncb** (croix- Bataille) : conforme à l'article N6. Tout nouvel accès est interdit sur la route d'Angers. Dans le cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots constructibles, les accès aux lots seront regroupés au moins par 2 (2X2) afin de limiter leur nombre et le découpage des haies existantes sur ces voies.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone y compris dans les STECAL.**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

- La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.
- Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les constructions existantes implantées en limite séparative ou avec un retrait inférieur à 5 mètres pourront faire l'objet de surélévation dans la limite des hauteurs fixées à l'article N 10.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

■ **Dans toute la zone hors STECAL :**

Non réglementé.

■ **En STECAL :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

■ **Pour le Stecal Ncb,** l'emprise au sol est limitée à 15%.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP et hors STECAL :**

La hauteur totale ne doit pas excéder 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **Dans les STECAL, les hauteurs autorisées sont les suivantes :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : 12 mètres au faîtage.
- **Nfg** (bois Gamats) : 10 mètres au faîtage.
- **Ncf** (Pignerie) : 10 mètres au faîtage.
- **Net** (centre équestre Tertre) : 12 mètres au faîtage.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : 10 mètres au faîtage.
- **Neh** (hippodrome) : hauteur non réglementée.
- **Ncb** (Croix Bataille) : 10 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **En secteur AVAP :**

L'aspect extérieur des constructions doit se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures :**

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, pour les lucarnes, aucun modèle de référence n'est imposé mais les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.

Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).

La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.

- **Matériaux et couleurs :**

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

l'ardoise, le zinc, l'inox pré-patiné ou le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaire, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique .

- **Façades :**

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique est autorisée dans des proportions mineures.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Gestion des eaux pluviales**

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Clôtures** :
  - Les clôtures sur rue : leur hauteur maximale est fixée à 2,00 m. Elles sont constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) et/ou d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
  - Les murs pleins sont interdits sur rue sauf réhabilitation ou prolongement de mur existant.
  - Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type plaques/poteaux béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu environnant peuvent être autorisés dans la zone.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'aspect extérieur et les clôtures devront se conformer aux dispositions de l'AVAP

approuvée.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- **Dans toute la zone :**

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementé
Logement locatif financé par l'État	0.5 place/logement – voir article L.123-1-13 du cu
Ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	
2. Hôtelier	Non réglementé
5. Exploitations agricoles ou forestières	Non réglementé
6. Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif	Non réglementé

NB: Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat :

- avec ou sans création de logement supplémentaire en cas de logement social ;
- sans création de logement supplémentaire dans les autres cas.

- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la surface de plancher au moins.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ En secteur AVAP :

Les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ Dans toute la zone hors AVAP :

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, développés en pleine terre, doivent représenter au moins :
  - 90% de la surface totale du terrain en N, 85 % en Ncb et 70% sur les autres stecal
  - Ces espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
    - Cette composition doit privilégier :
    - la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
    - la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sont traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destinés à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

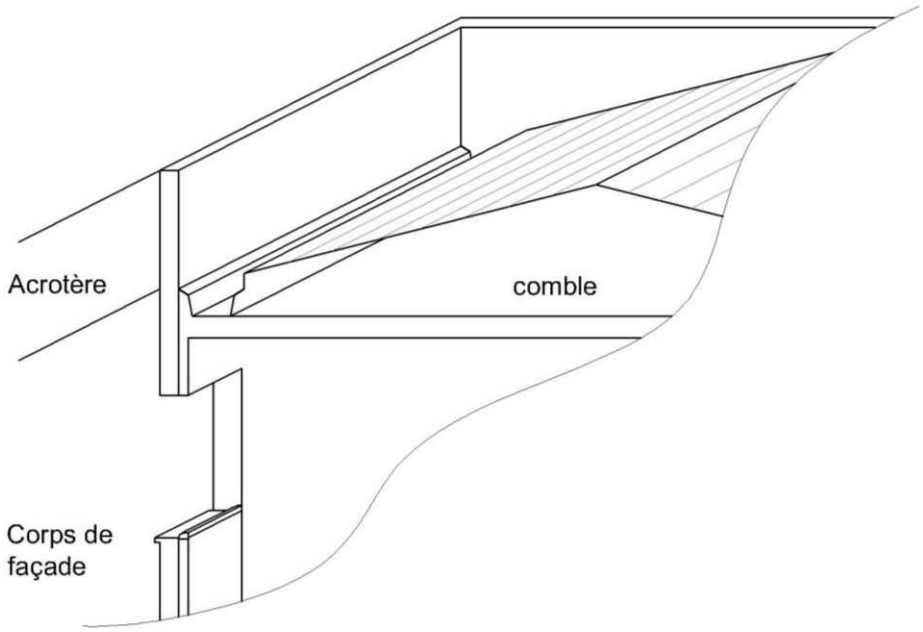
Non réglementé.

TITRE 6

ANNEXES DOCUMENTAIRES

ACROTERE

Nom qui désigne l'ouvrage (quelle que soit sa nature, son matériau et sa composition), prolongeant et terminant dans sa partie supérieure la façade d'une construction.



AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est égale ou supérieure à 100 m^2 et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc…).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire ou du propriétaire de la voie.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

ARTISANAT

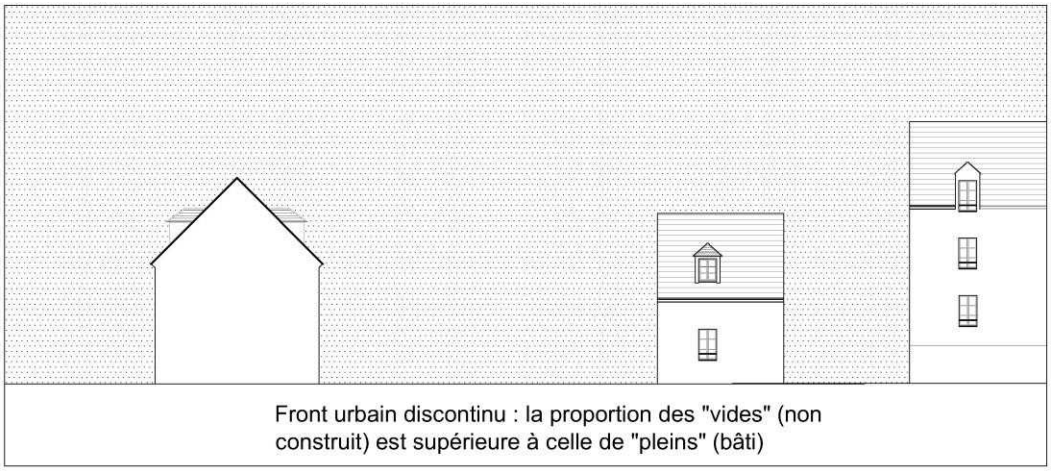
Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.

Elles sont définies notamment par le fait que :

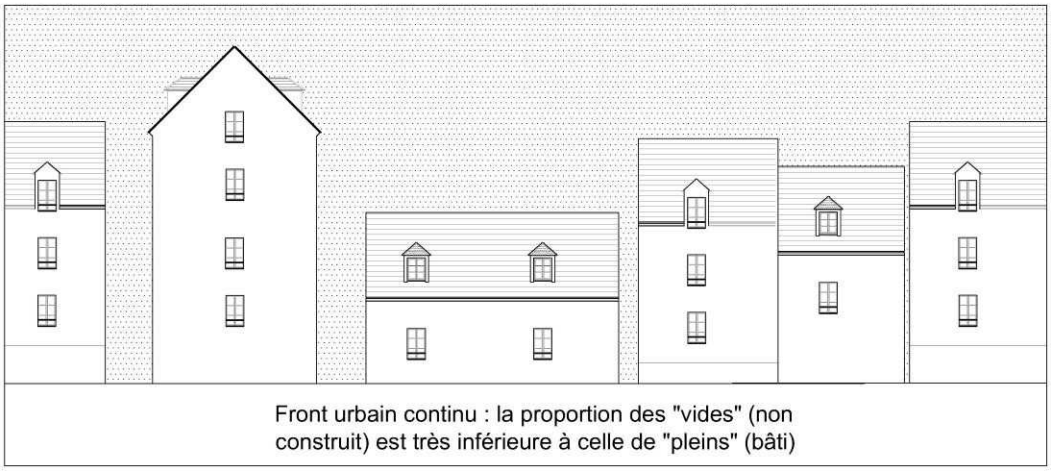
1. L'activité exercée assure une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services, et leur commercialisation.

2. L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 10. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

BATI CONTINU / DISCONTINU (SECTEUR DE..)



Front urbain discontinu : la proportion des "vides" (non construit) est supérieure à celle de "pleins" (bâti)



Front urbain continu : la proportion des "vides" (non construit) est très inférieure à celle de "pleins" (bâti)

CINASPIC

« Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

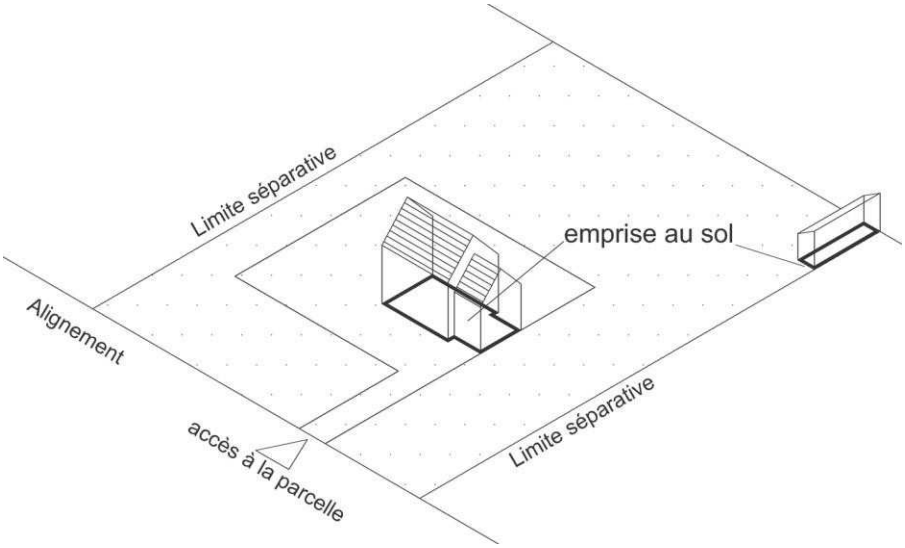
En application de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme (ordonnance N°2015-1174 du 23 septembre 2015), le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Est considérée comme construction existante, toute construction implantée légalement sur le territoire de la commune, et/ou ayant fait l'objet d'une autorisation délivrée par la collectivité, avant la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

EMPRISE AU SOL

C’est la surface de terrain que couvrent les constructions présentes sur l’unité foncière. Elle se calcule en divisant la surface au sol des constructions par la surface du terrain.



ENSEMBLE DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

ESPACE BOISE CLASSE (ART. L.130.1 DU CODE DE L’URBANISME)

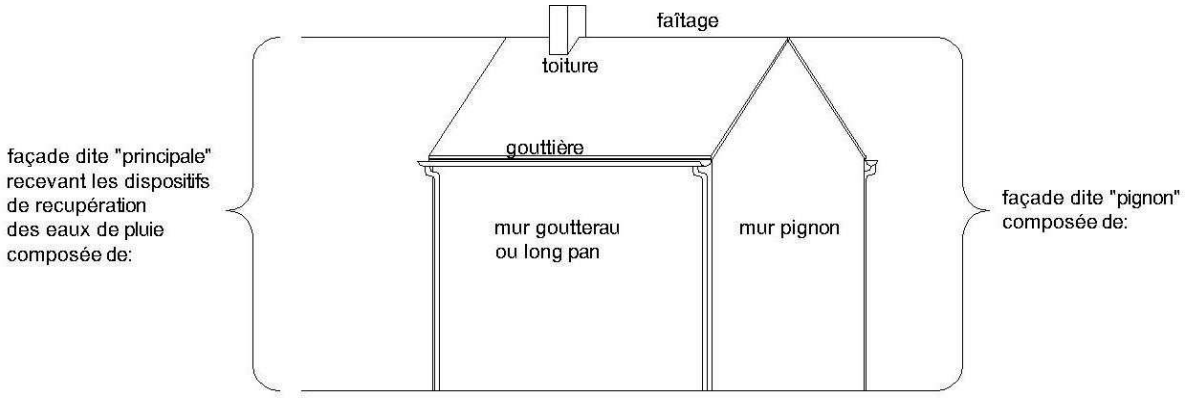
Le Plan Local d’Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.(…)

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est égale ou supérieure à 100 m2 et si sa hauteur excède 2 mètres.

FAÇADE ET PIGNON

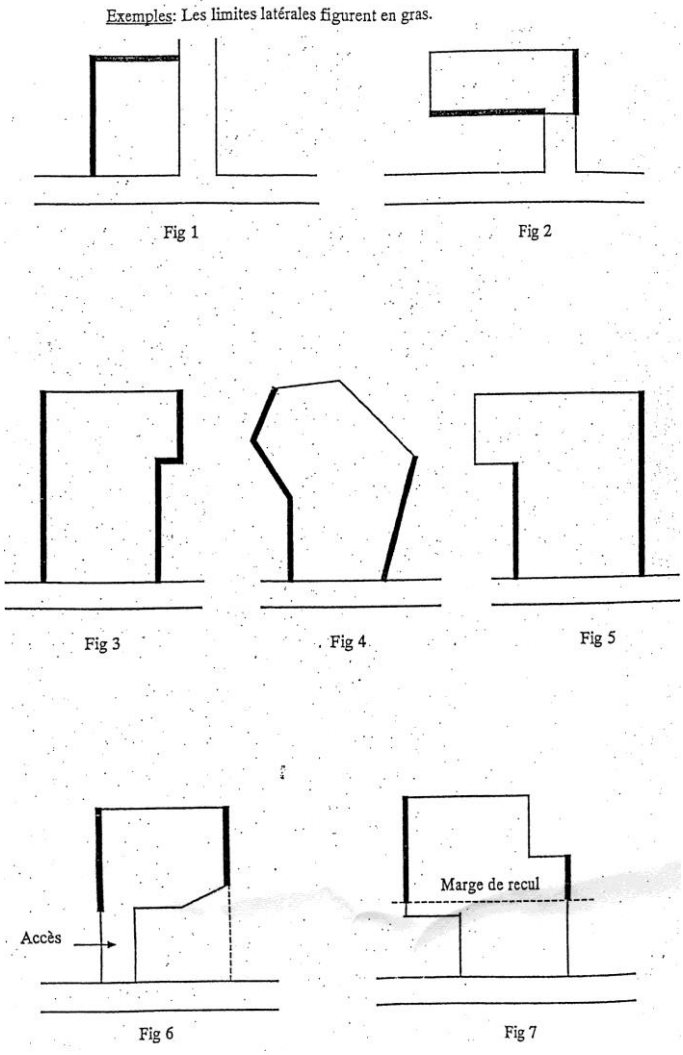
Un bâtiment est constitué par un ensemble de façades. Au titre du présent règlement, le terme de Pignon désigne une façade non surmontée par une pente de toit et non équipée de gouttière.



HEBERGEMENT DE LOISIR

Par hébergement de loisir, on comprend, au sens du présent règlement, les gîtes ruraux, chambres d'hôtes, relais équestres et les installations nécessaires à leur fonctionnement.

LIMITES SEPARATIVES



Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

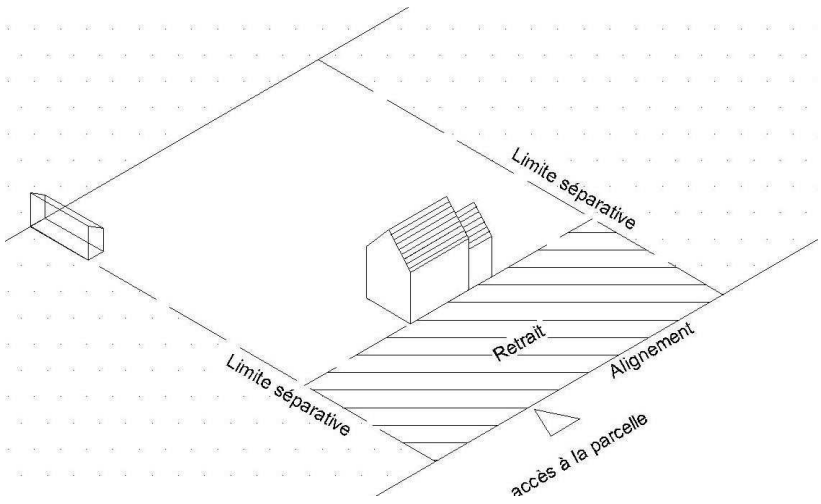
On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de parcelle, des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

Les autres limites sont considérées comme limites de fond de parcelle.

MARGE DE RECUL OU RETRAIT (SUR ALIGNEMENT)



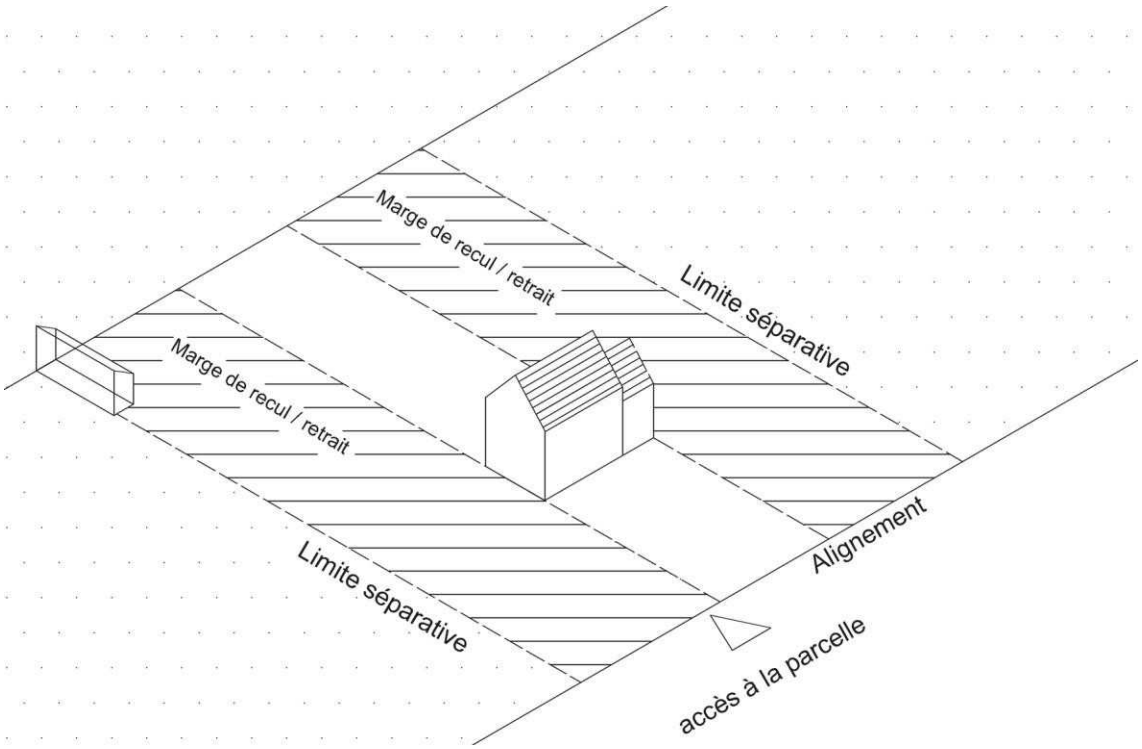
La marge de recul (ou retrait) est la distance séparant toute construction de l'alignement.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis à vis à la limite de l'alignement.

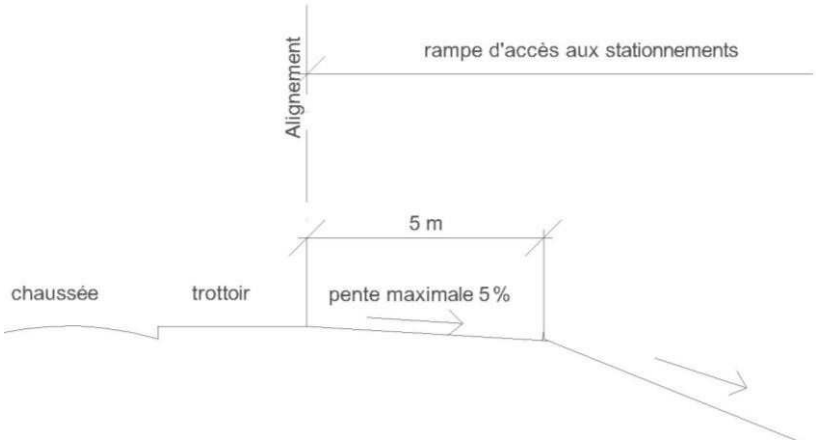
MARGE DE RECUL OU RETRAIT (SUR LIMITE SEPARATIVE)

La marge de recul ou retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis-à-vis à la limite séparative considérée.



PLACE DE STATIONNEMENT



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

PLANTATIONS

Les espèces d'arbres recommandées sont les suivantes :

Alisier terminal
Aulne glutineux ou vergne
Bouleau commun
Châtaignier
Chêne pédoncule
Chêne rouvre ou sessile
Érable champêtre
Érable sycomore
Frêne commun
Grisard
Hêtre
Marronnier
Merisier
Noyer commun
Noyer noir
Noyer hybride
Orme commun
Orme résista
Osier de vannier
Peuplier de culture
Pin de l'Évêque
Poirier sauvage
Saule blanc
Sorbier des oiseleurs
Tilleul à petites feuilles
Tremble

Les haies peuvent être composées d'au moins trois des espèces suivantes :

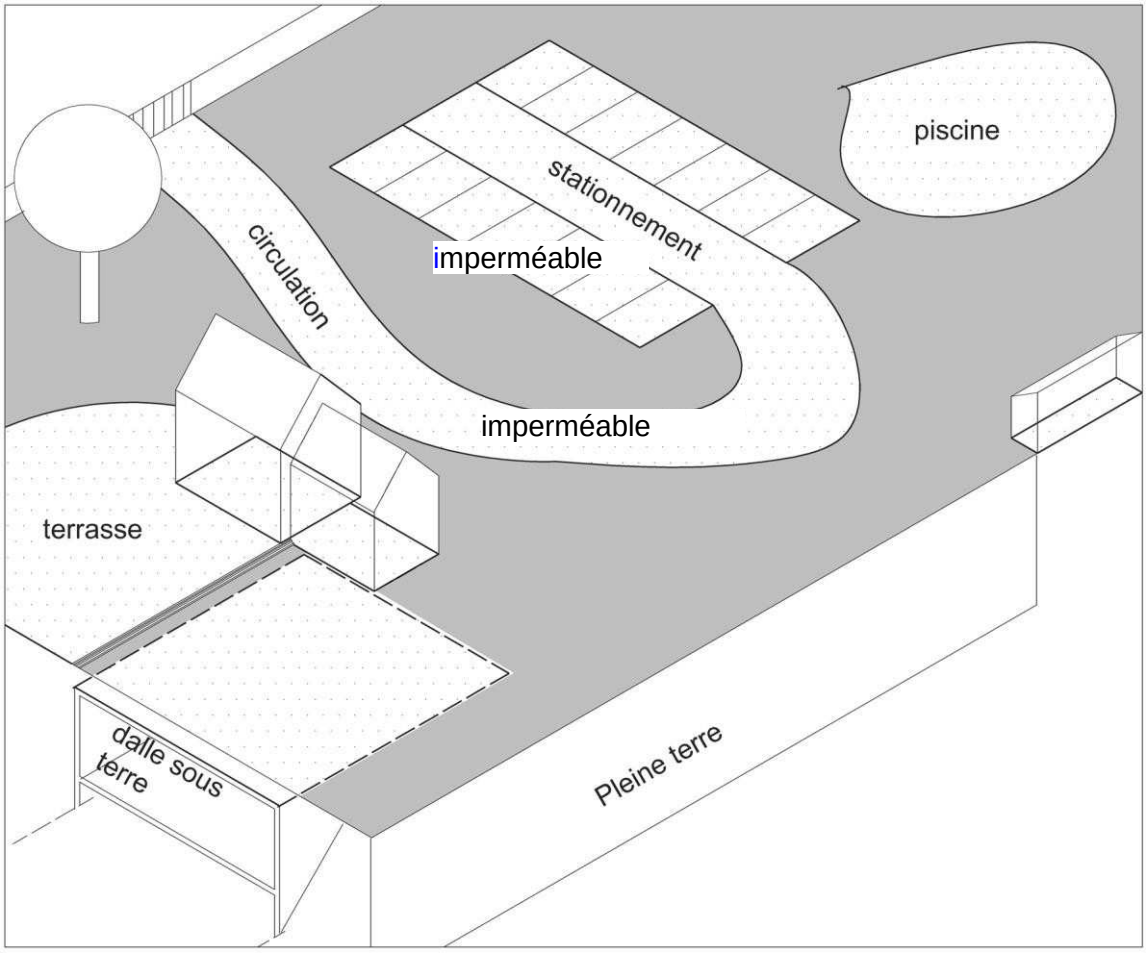
Caduques :
Aubépine
Charme commun
Cerisier, Sainte-Lucie
Cognassier commun et du Japon
Cornouiller sanguin
Érable champêtre
Frêne
Fusain d'Europe
Hêtre
Noisetier commun
Prunellier, épine noire
Prunier, mirobolant
Viorne lantan
Viorne obier

Persistants :
Buis
Berberis verts, Juliana, stenophylla
Darwinii
Cotoneaster franchetti
Eleagnus ebbingeu
Houx du Portugal
Laurier
Mahonia
Hedera hélix
Sambuscus Nigra

PLEINE –TERRE

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations…) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.



Les espaces en gris sont en pleine terre, garantissant l'infiltration des eaux.

STECAL Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, la loi ALUR permet de délimiter à titre exceptionnel et après avis de la CDPENAF, des STECAL.

Il y a lieu de se reporter à l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme: le règlement peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés /

a) des constructions;

b) des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage;

c) des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de 3 mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

a) le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)

b) les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

.

SURFACE (D'UN TERRAIN)

La surface prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.

Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies ;

- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe.

SURFACE DE PLANCHER (SDP)

Article R112-2 du code de l'urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir de l'intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN

Il convient de distinguer :

La parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Le terrain ou unité foncière

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou issues de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

ZONE NON AEDIFICANDI

Il s'agit d'une zone ne pouvant recevoir un édifice (par exemple en bordure de rue, avenue…) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)

II s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

De construction à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service

D'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de Z.A.C, apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

Des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet;

Un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone,

Des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

ANNEXE ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME

« **Art. *R. 111-1.** - Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

« Toutefois :

« **a)** Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

« **b)** Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur du patrimoine créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code. »

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

« **Art. *R. 111-2.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

« **Art. *R. 111-4.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

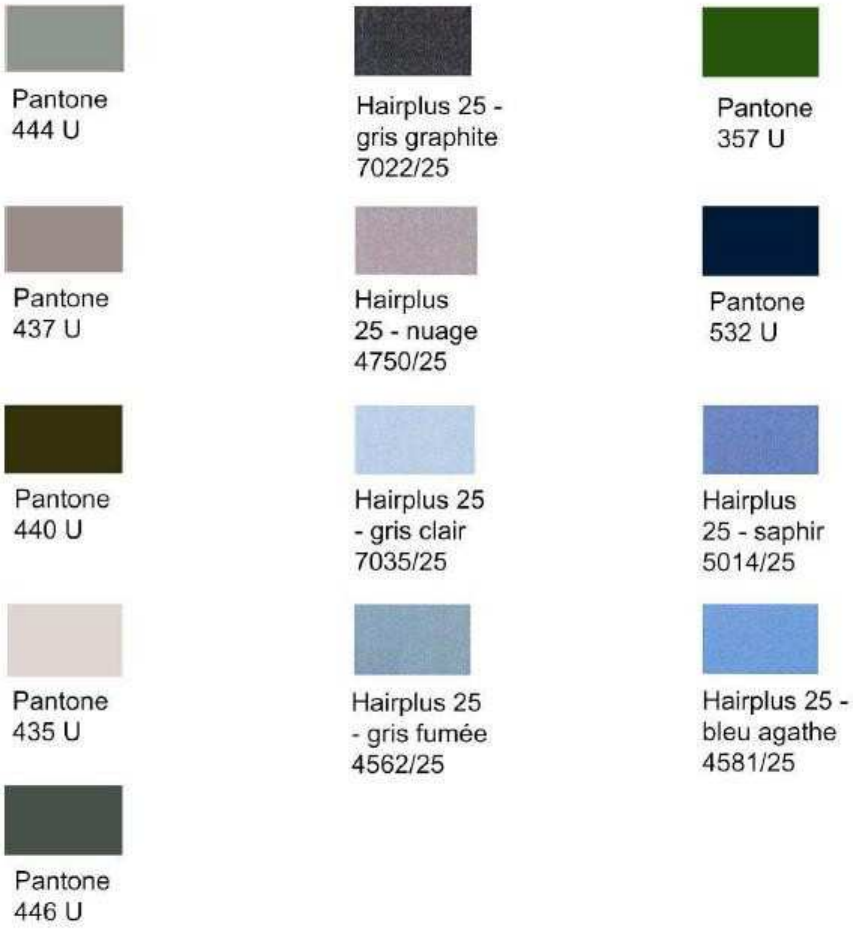
« **Art. *R. 111-15.** - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Aspect des constructions

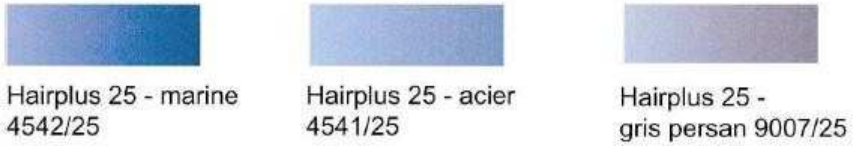
« **Art. *R. 111-21.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE 1 - Zone UEm et 1 AUe – LES MONTRONS/ LA BEUCHERIE

Présentation des couleurs pour les futurs bâtiments



Hairplus 25 - METALLISES



ANNEXE 2 - Zone UEm et 1AUe – LES MONTRONS/ LA BEUCHERIE

PALETTE VEGETALE

Liste des plantes proposées :

Les arbres	Les arbustes
- Quercus robur (Chêne pédonculé) - Quercus pallustris (Chêne des marais) - Fraxinus excelsior (Frêne) - Carpinus betulus " Fastigiata" (Charme fastigié) - Fagus sylvatica (Hêtre) - Alnus glutinosa (Aulne commun) - Corylus colurna (Noisetier de Byzance) - Salix caprea (Saule Marsault) - Salix alba (Saule blanc)	- Carpinus betulus (Charme commun) - Ligustrum vulgare 'Lodens' (Troëne) - Amelanchier canadensis (Amelanchier) - Cornus sanguinea (Cornouiller) - Corylus avellana (noisetier commun) - Rosa rugosa (Rosier rugueux) - Acer campestris (Erable champêtre) - Philadelphus White Rock (Seringat) - Salix rosmarinifolia (Saule)
Les vivaces et graminées	
- Erica x Darleyensis (Bruyère hybride) - Carex elata 'Auréa' (Carex) - Spartina pectinata 'Aurcomarginata' - Molinia arundinacea (Molinie) - Panicum virgatum (Panic)	

TITRE 7

ANNEXES PRESCRIPTIVE: PATRIMOINE PROTEGE

INTRODUCTION

La Ville de Laval est couverte par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Un recensement très précis du patrimoine a été effectué lors de la révision de la ZPPAUP en AVAP et à cette occasion le périmètre a été revu et légèrement resserré.

Dans les secteurs hors AVAP, du patrimoine bâti mais aussi paysager de valeur est présent et doit être protégé sans compromettre l'usage du lieu s'il est un lieu d'habitation ou la valeur écologique s'il s'agit du patrimoine paysager.

l'inventaire du présent document propose donc des fiches descriptives du patrimoine visé et décline une prescription à visée de préservation des éléments majeurs de ses caractéristiques architecturales, éléments de décor comme témoignage singulier d'un patrimoine valorisant pour la Ville.

Etant donné que la Ville est couverte par une AVAP, c'est la protection du patrimoine bâti qui est ici retenue.

Article L 151-19 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

LES FICHES DE REPERAGE ET LES PRESCRIPTIONS POUR PROTEGER LE PATRIMOINE BATI

Liste des fiches du patrimoine bâti :

- la Chapelle Croix-Couverte, Zone des Touches p 6
- le garage Renault-216 Rue de Bretagne p 7
- Maison de Tisserands, avenue de Chanzy p 8
- Manoir de la Chainais p 9
- Manoir de la Saucinière p 10
- Manoir des Alignés p 11
- Manoir des Pommeraies p 12
- Manoir du Pressoir salé p 13
- Manoir de Vaufleuryet ferme p 14
- 7-9 rue Jeanne d'Arc p 15
- 3 Rue Jeanne d'Arc p 16
- 22-24 Rue Jeanne d'Arc p 17
- 16-20 rue des Jardins et 41 rue des Chalets p 18

CARTE DE LOCALISATION DU PATRIMOINE RECENSE



Fiche 1 : chapelle Boulevard Léon Bollée

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	Boulevard Léon Bollée	**Chapelle de la Croix-Couverte**	**AP 126**

Historique:
Ancien oratoire devenu chapelle et qui d'après sa première appellation s'est peut-être substitué à une croix couverte d'un auvent. D'origine ancienne, ce petit sanctuaire champêtre et privé à été remanié ou reconstruit en 1788 comme l'indique la date gravée sur la clé de l'arc d'encadrement de la porte. Jusqu'à la fin des années 1950, la procession des rogations s'y rendait. Restauré dans les années 1980, il a été donné à la Ville de Laval en 2007.

Descriptif:
Petit édifice en moellon de calcaire enduit accessible par un emmarchement en pierre de schiste. Le mur pignon à deux contreforts est couronné d'un campanile de plan carré. Le dessus de la porte d'entrée est gravée d'un croissant de lune sommé d'une croix pattée. A l'intérieur, le vaisseau unique est couvert d'une fausse voûte en berceau cachant ce qui paraît être une charpente "à fermes portiques", type fréquemment mis-en-œuvre au 18e siècle. La chapelle renferme un ensemble intéressant de sculptures du 17e et 18e siècle.

Prescription :
Conservation complète de l'édifice sans adjonction possible.

Restauration des enduits, parements, couverture et boiseries dans le respect du style et des matériaux actuels de l'édifice.

Photo



Repérage cadastral



fiche 2 : garage Renault

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	216 Rue de Bretagne	**Garage Hintzy Renault**	**DE 125**

Historique:
Les constructions de garages vont se multiplier des années 30 aux années 50 à Laval pour faire face aux nouveaux besoins (ravitaillement et entretiens), générés par la multiplication des automobiles.
Cependant, pour l'essentiel, ces équipements centrés sur un simple hangar à habiller en façade ne génèrent que rarement des architectures monumentales originales.
Pour l'essentiel, le traitement se fait par façade rideau avec fronton en espalier et corniche art déco.

Par rupture avec ce modèle type, le garage du 216 rue de Bretagne, marque la volonté de s'inscrire dans une nouvelle vogue affirmant plus clairement la façade sur rue et donnant de plus une vraie place aux fonctions administratives à l'étage qui est en porte-à-faux sur colonnes comme les œuvres les plus contemporaines de Le Corbusier.

Descriptif:

Bâtiment à étage en porte-à-faux à pans coupés, portant sur deux colonnes bétons.

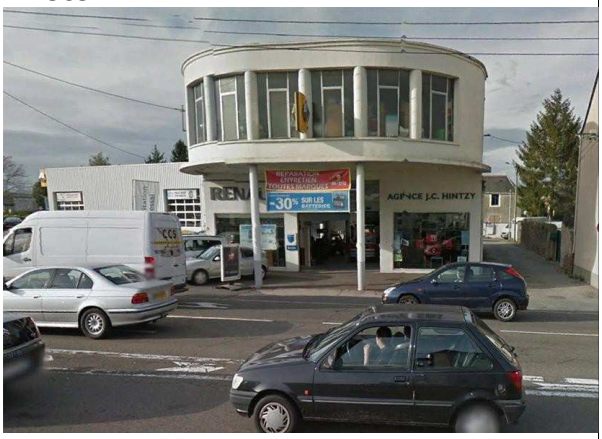
L'accès se fait par un porche sous l'étage administratif entre les colonnes.

Le décor des rares modénatures demeure art déco.

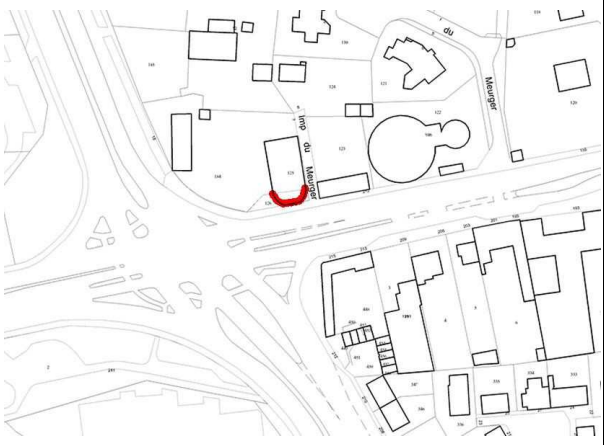
Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment de façade sur rue identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions ni modifications ou isolation extérieure. Maintien des percements à l'étage sans modification.

Photo



Repérage cadastral



Fiche 3 : maison de tisserand

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	10 avenue de Chanzy	**Maison de tisserand**	**AS 384**

Historique:

Les barres et maisons individuelles textiles apparaissent à Laval dans le premier tiers du 17ème siècle en périphérie du bourg .
Celles-ci permettent de loger et surtout de contrôler le personnel chargé de tisser les toiles de Laval.

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se composent d'une cave, de l'ouvroir qui accueille l'artisan tisseur et son métier pour un travail long, effectué dans l'humidité afin de préserver la fibre de lin.

A l'étage, desservie par un escalier, se situe la pièce chaude de vie qui accueille la totalité de la famille de l'artisan.

Les percements sont peu nombreux (fenêtre parfois unique, porte d'accès à l'étage et à la cave) et le décor est très sobre.

Prescriptions :

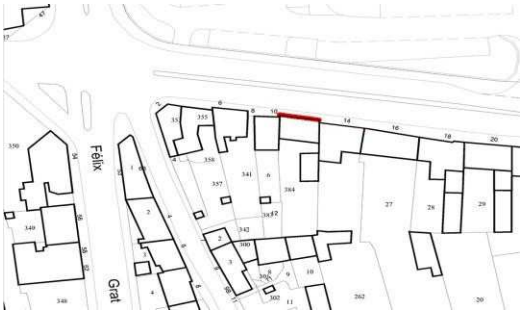
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat sans adjonction de dispositif extérieur d'isolation

Extensions et modifications possibles sur cour ou jardin

Photo



Repérage cadastral



Fiche 4 : Manoir de la Chainais

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	La Chainais	**Manoir de la Chainais**	**BN 322**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir de la Chainais, construit au 16ème siècle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique.

Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral



Fiche 5 : Manoir de la Saucinière

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	55 rue du boulevard du 8 mai 1945	**Manoir de la Saucinière**	**DI 265**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.
Dans ce cadre, le manoir de la Saucinière, construit au XVI ème siécle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis double dans l'alignement, avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique.

Lucarnes à l'étage subsistantes de style renaissance.

Prescriptions : Maintien de l'intégrité du bâtiment identifiée en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16 ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 6 : Manoir des Alignés

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	50 Rue des Alignés	**manoir du grand Aligné**	**DP 54**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI ^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.
Dans ce cadre, le manoir du grand Aligné apparaît prototypique. Construit par la famille Hatry celui-ci est doté d'un premier logis et d'une tour originale car polygonale à la base mais dotée d'un pavillon sur plan carré en encorbellement orné au sommet.
Ce premier ensemble est complété en 1686 par un grand logis œuvre de François Laigneau qui sera entièrement détruit en 1944.

Descriptif: Bâtiment de logis en moellon de calcaire avec encadrement des baies en pierre de taille de granite et calcaire. Grande tourelle avec escalier monumental en vis à plan polygonal et carré au sommet avec ornement sur les culots de l'encorbellement. Partie d'enceinte conservée

Prescriptions : Maintien de l'intégrité du bâtiment d'origine restant façade Est identifié en rouge sur le repérage cadastral. Extension et modifications possibles des toitures et autres façades dans le respect du bâti d'origine. Les adjonctions sur façade ou l'isolation par l'extérieur ne sont pas autorisés. L'extension sur façade Sud est autorisé ainsi que le percement
de portes ou fenêtres sur les façades Nord et Ouest dans l'esprit du bâti 16e. la grange et le hangar ne sont pas concernés par ces mesures de conservation.
photo du bâtiment avant bombardement :





Photo





Repérage cadastral et périmètre protégé

Fiche 7 : Manoir-bâtisse des Pommeraies

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	Rue impasse du dépôt (32- 34)	**Manoir-bâtisse des Pommeraies**	**AN 97**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir des Pommeraies, construit au 16ème siècle apparaît comme le prototype de cette construction de petite taille marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Bâtiment à un étage carré avec toit en pavillon avec tourelle à toiture en croupe ronde

Les murs sont en moellon de pierre et enduit. La couverture est contemporaine en ardoise et des ouvertures ont été modifiées au XX ^{ème} siècle.

Prescriptions :

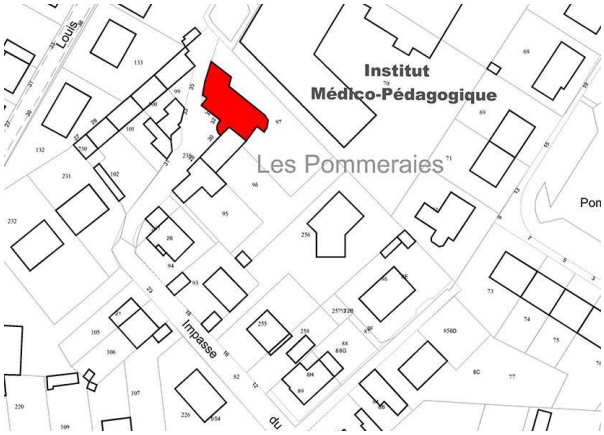
Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 8 : Manoir du Pressoir salé

N°au plan	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
1	**58 rue du pressoir Salé**	**Manoir du pressoir salé**	**AR 207**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir d'un pressoir Salé, construit au XVI^{ème} siècle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis double en alignement, avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit polygonal.

Lucarnes à l'étage subsistantes de style renaissance.

Prescriptions :

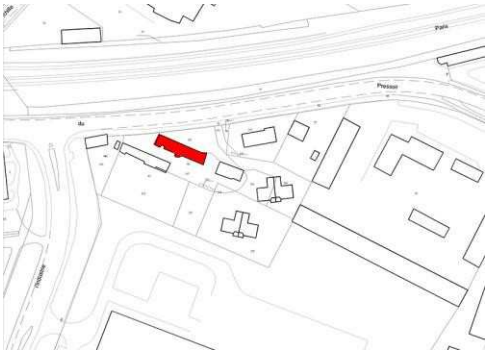
Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 9 : Manoir et ferme de Vaufleury

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	61 chemin de Vaufleury	**Manoir et ferme de Vaufleury**	**AM 424**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales:les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui par sa prestance rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir de Vaufleury construit au XVI ème siècle apparaît comme le prototype de cette constructions marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis en moellon de calcaire et granite enduit complété par un logis 19ème rectangulaire en moellon enduit et appareil de tuffeau pour les encadrements et pour les ornements de corniche. Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique. Restauration récente de l'ensemble dans les règles de l'art

Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16e siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 10 : , 7-9 rue Jeanne d'arc

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	7-9 Rue Jeanne d'Arc	**Maisons années 1910-1930**	**AL 194-197**

Historique:

A partir du milieu du XIXeme siècle, le développement de la ville et l'apparition d'une classe moyenne et supérieure urbaine conduit à la mise en place de nouvelles typologies d'habitations. Admirateurs d'un passé idéalisé comme de matériaux modernes (la brique), ces nouvelles élites favorisent l'émergence de constructions réalisées à partir de deux styles dominants.
Le premier privilégie la référence au passé (médiéval ou Louis XIII) ou la brique joue un rôle majeur tout en maintenant un décor sculpté en encadrement.
Le second, privilégie la sobriété et utilise la brique en entourage de baies notamment que ce soit dans un style classique ou de plus en plus proche de l'art nouveau

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se caractérisent par un volume bâti rectangulaire . Le tout est surmonté soit d'une toiture simple à deux pans. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant et jambages en brique dans un esprit proche de l'art déco.

Plus spécifiquement encore, la création de deux maisons jumelles renforce encore l'originalité de cet ensemble conçu de manière complémentaire et symétrique.

Prescriptions :

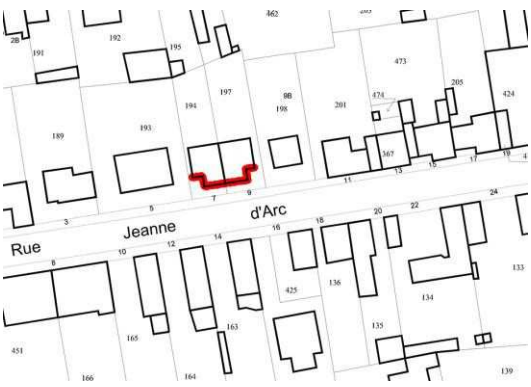
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décors en façades sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux) et de la clôture (piliers de briques notamment)

Extensions et modifications possibles en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 11 : maisons années 1910-1930- 3 rue Jeanne d'Arc

-	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	3 Rue Jeanne d'Arc	**Maisons années 1910-1930**	**AL 189**

Historique:

En lien avec le développement de l'industrie textile, se développe sur les hauteurs des Pommeraies, un habitat populaire de qualité souvent patronné par l'élite dominant l'industrie textile. Ces constructions et leur jardin permettent d'accueillir et stabiliser une main-d'œuvre rare qui est tentée sinon de quitter la ville. Le jardin permet de procurer une alimentation complémentaire et d'éviter la tentation des réunions dans les débits de boissons. Cet habitat se regroupe sur les pentes en surplomb des usines de Bootz.

Descriptif:

De caractère simple, cette maison se caractérise par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble avec lucarne. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant et des jambages en brique.

Prescriptions :

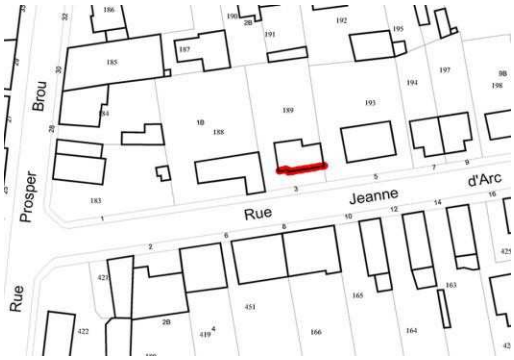
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques) ainsi que la clôture métallique et les piliers.

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 12: 22-24 Rue Jeanne d'Arc maison de maîtres 1860-1910,

-	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	22-24 Rue Jeanne d'Arc	**maison de maîtres 1860-1910,**	**133-134**

Historique:

A partir du milieu du XIXème siècle, le développement de la ville et l'apparition d'une classe moyenne et supérieure urbaine conduit à la mise en place de nouvelles typologies d'habitations. Admirateurs d'un passé idéalisé comme de matériaux modernes (la brique), ces nouvelles élites favorisent l'émergence de constructions réalisées à partir de deux styles dominants.
Le premier privilégie la référence au passé (médiéval ou Louis XIII) ou la brique joue un rôle majeur tout en maintenant un décor sculpté en encadrement.
Le second, privilégie la sobriété et utilise la brique en entourage de baies notamment que ce soit dans un style classique ou de plus en plus proche de l'art nouveau

Descriptif:

Ces maisons destinées à des personnes plus fortunées que la moyenne dans le quartier se caractérisent par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble. La façade est articulée autour d'une travée centrale surmontée d'un fronton .Celle-ci est marquée par un appareillage de brique et une ligne de faîtage en terre cuite de qualité.
Les façades affichent un décor simple mais soigné : lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau et jambages en brique et tuffeau.

Prescriptions :

Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques).

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 13: rue des Jardins et rue des Chalets

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	20, 18, 16, Rue des jardins 41 rue des Chalets	**Maison années 1910 -1930**	**AL 58,59,60, 231**

Historique:

En lien avec le développement de l'industrie textile, se développe sur les hauteurs des Pommeraies, un habitat populaire de qualité souvent patronné par l'élite dominant l'industrie textile. Ces constructions et leur jardin permettent d'accueillir et stabiliser une main-d'œuvre rare qui est tentée sinon de quitter la ville. Le jardin permet de procurer une alimentation complémentaire et d'éviter la tentation des réunions dans les débits de boissons. Cet habitat se regroupe sur les pentes en surplomb des usines de Bootz.

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se caractérisent par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble et d'une toiture à croupe retroussée. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant se différenciant des jambages en brique.

Prescriptions :

Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques).

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



PLU

Ville de LAVAL

Modification simplifiée n°2

Pièces modifiées - Règlement

PLU APPROUVE LE 23 MAI 2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE 19 JUIN 2017

MISE EN COMPATIBILITE N°1 VIA DECLARATION DE PROJET APPROUVEE LE 18 SEPTEMBRE 2017



LAVAL AGGLOMERATION
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DU CADRE DE VIE - DIRECTION DE L'URBANISME
HOTEL COMMUNAUTAIRE – 1, PLACE DU GENERAL FERRIE – CS 60809 – 53008 LAVAL CEDEX

ARCHITECTURE ACTION
31 rue de Terre Neuve 75020 Paris
tél : 01 40 24 13 81
www.architectureaction.com

INDDIGO
4 avenue Millet 44000 NANTES
tél : 02 40 48 99 99
www.inddigo.com

FUTURBAIN
5 rue de Savoie 75006 PARIS
tél : 06 88 72 95 94
www.futurbain.com

SCE
5, avenue A-L Cauchy 44307 NANTES
tél : 02 40 68 51 55
www.SCE.fr

REPERAGE URBAIN
210 Rue Saint-Maur, 75010 PARIS
tél : 01 77 12 32 99
www.reperageurbain.com

MOSBACH PAYSAGISTES
81 rue des poissonniers 75018 PARIS
tél : 01 53 38 49 99
www.mosbach.fr

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7

Dispositions applicables à la zone UA 8
Dispositions applicables à la zone UB 17
Dispositions applicables à la zone UC 32
Dispositions applicables à la zone UD 45
Dispositions applicables à la zone UE 55

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 71

Dispositions applicables à la zone 1 AU 72
Dispositions applicables à la zone AUe 83

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 96

Dispositions applicables à la zone A..... 97

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE..... 108

Dispositions applicables à la zone N..... 109

TITRE 6 : ANNEXES DOCUMENTAIRES..... 124

TITRE 7: ANNEXES PRESCRIPTIVES 142

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce Règlement est établi conformément à l'article R. 123-21 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 30 mars 2015.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Laval.

ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles du plan local d'urbanisme sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme. Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles, R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 (les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). Le texte de ces articles est rappelé en annexe du règlement.

2) L'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme dispose que lorsque l'établissement d'un projet de PLU est prescrit, ou lorsque sa révision a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas le sursis ne peut excéder 2 ans.

3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

En particulier, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au PLU.

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les législations et réglementations concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ; les règlements sanitaires départemental et communal le cas échéant ainsi que le code de la voirie.

4) La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) n° 2000.1208 du 13 décembre 2000, la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 et la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 ont modifié l'article L.123.1 qui fixe le contenu d'un PLU.

5) La participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics et propres est régie par les articles L.332.6 à L.332.16 et L.332.28 à L.332.30 du Code de l'Urbanisme ; en particulier :

La participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles permettant l'implantation de nouvelles constructions : articles L.332.11, L.332.11.2 et L.332.11.3. du Code de l'Urbanisme.

Le respect des dispositions générées par la loi du 30 mai 1997, complétée par l'Arrêté du 26 mai 1997, relative aux droits de passage sur le domaine public routier et aux servitudes prévues par les articles L.47 et L.48 du Code des Postes et Télécommunications.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMPLACEMENTS RESERVES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle et forestière (N).

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UB...). Certaines zones comprennent des sous-secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a ; r ...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.
- La zone agricole à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre IV.
- La zone naturelle à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre V.

Dans **les emplacements réservés**, sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 du code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le PLU est opposable au tiers il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au PLU figurent à l'annexe "Emplacements Réservés" au présent dossier avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En cas de sinistre la reconstruction, dans la même emprise, d'une surface de plancher équivalente, sera autorisée sur tout terrain, sauf application d'une disposition d'emplacements réservés ou d'alignement, qu'elle respecte ou non, les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de zone, à condition que la demande de permis de construire soit déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine centrale de la commune qui regroupe les quartiers anciens, de part et d'autre de la Mayenne.

La confortation de l'animation de centre ville à vocations multiples (habitats, équipements, commerces, services…) et la valorisation des paysages urbains historiques – sans exclure ponctuellement leur renouvellement contemporain - sont recherchées.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE UA 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif**.
- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est couverte par une AVAP. Les constructions et les aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque de glissement de terrain

Risque de glissement de terrain d'après l'étude réalisée en 1993 sur la falaise de la rue Félix Faure : la zone concernée est classée *non aedificandi* sur le document graphique du règlement.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :**

L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade, sauf pour la partie en attique.

- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :

Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,

Pour préserver un mur ou lorsque le projet prévoit un mur sur rue surmonté ou non d'une grille et que ce mur assure une continuité visuelle en rez-de-chaussée de l'alignement.

A l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe un immeuble à l'alignement ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.

- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement sont exigées :

Pour aménager un jardin privatif sur rue, la construction est interdite sur ces espaces **sur une profondeur minimale de 4 mètres**. Les parcelles identifiées sont repérées dans le document graphique de l'AVAP.

En cas de retrait, un mur de clôture maçonné implanté à l'alignement pourra être imposé.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives avec une accroche minimale de 5 mètres.
- Dans tous les cas, l'implantation en limite de fond de parcelle est autorisée.
- Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative (limites latérales et limites de fond de parcelle), la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Nonobstant, les dispositions ci-dessus, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la (les) limite(s) séparative(s).
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	Non réglementé
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	Non réglementé
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux, et ceux recevant du public, un local pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible,

un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

- logements : 2.5% de la Surface De Plancher et minimum 10 m²
- autres : 2% de la Surface De Plancher

■ En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

■ Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UA 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

C’est la zone urbaine péri centrale qui prolonge les quartiers anciens.

L’amélioration de ses qualités urbaines (mixité, paysages bâtis renouvelés…) est recherchée par une meilleure utilisation des disponibilités foncières existantes.

Un secteur UBf désigne le Quartier Ferrié. Le quartier Ferrié fait, pour partie, l’objet d’une ZAC.

Un secteur UBg désigne le quartier de la Gare. Le quartier de la gare fait l’objet d’une ZAC.

Dans le secteur UB est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint Louis.

Zone de sécurité "S" d'effets irréversibles matérialisée par un cercle (périmètre de 254 mètres autour de la canalisation incriminée).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel et exclusif d'entrepôt.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

■ **De plus, dans la zone UB, hors secteurs UBf et UBg**

- L'implantation des constructions à usage agricole.

■ **De plus, dans le secteur UBg**

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.

■ **De plus, dans la zone de sécurité "S" :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UB2.

ARTICLE UB 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

■ **Dans toute la zone :**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).**

- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **De plus, dans la zone UB, hors secteurs UBf et UBg**

- L'extension des constructions à usage agricole liées et nécessaires aux activités agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLU.

■ **De plus, dans le secteur UBf**

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole, à condition que ces activités soient compatibles avec l'usage et la vocation du secteur UBf.

■ **En secteur "S" (Zone de sécurité) :**

Dans la zone de sécurité "S" (périmètre de 254 m) ne sont admis que les **aménagements et extensions des constructions existantes.**

PROTECTIONS – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risques d'affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risques technologiques

Dans le secteur UB (Plan 1Z et 2Z) est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint-Louis. La Zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

Les débits de fuite seront limités à 3l/s/ha pour une pluie trentennale **en secteur " UBf"** et à 3l/s/ha pour une pluie décennale **en secteur "UBg".**

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernés par la demande d'autorisation d'urbanisme, et non pour la seule superficie imperméabilisée.

Dans le cas d'une mise en œuvre partielle de techniques alternatives par infiltration ou recyclage visant la limitation des rejets, les surfaces imperméabilisées ainsi prises en charge ne seront pas déduites de la superficie totale du projet, pour le calcul du débit rejeté au réseau public.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ **Dans toute la zone, hors secteurs UBf et UBg et hors AVAP :**

- Sauf en présence d'une marge de reculement portée au document graphique du règlement, la majeure partie de la façade doit être implantée à l'alignement : les décrochés peuvent être autorisés sous réserve de participer à la bonne intégration architecturale du projet dans son environnement.
- Une implantation en retrait de l'alignement est admise dans les cas suivants :
  - lorsque la construction assure une implantation cohérente avec les constructions voisines existantes.
  - en cas d'extension d'une construction existante déjà en retrait.
  - à l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou en retrait ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.
  - le long du domaine public ferroviaire.
  - pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

■ **En secteur UBf et UBg :**

- les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'1m minimum par rapport à l'alignement.
- Cependant, les annexes à l'habitation devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

■ **Cas particulier de la RD900**

- Dans tous les cas, le long de la RD 900, les constructions doivent être implantées en dehors de la marge de recul « Loi Barnier » portée au document graphique du règlement. Pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne » la marge de recul issue du dossier de dérogation Loi Barnier est portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900. Les constructions devront donc observer un recul de 20 m minimum par rapport à l'axe de la RD 900. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations et aménagements liés à la voirie (bassin, voie) et aux réseaux.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite en saillie du domaine public au rez-de-chaussée.

■ **En secteur AVAP : voir règlement de l'AVAP**

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone, hors secteurs UBf et UBg :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **Dans les secteurs UBf et UBg :**

- Les constructions, y compris les annexes à l'habitation, peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 1 mètre.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

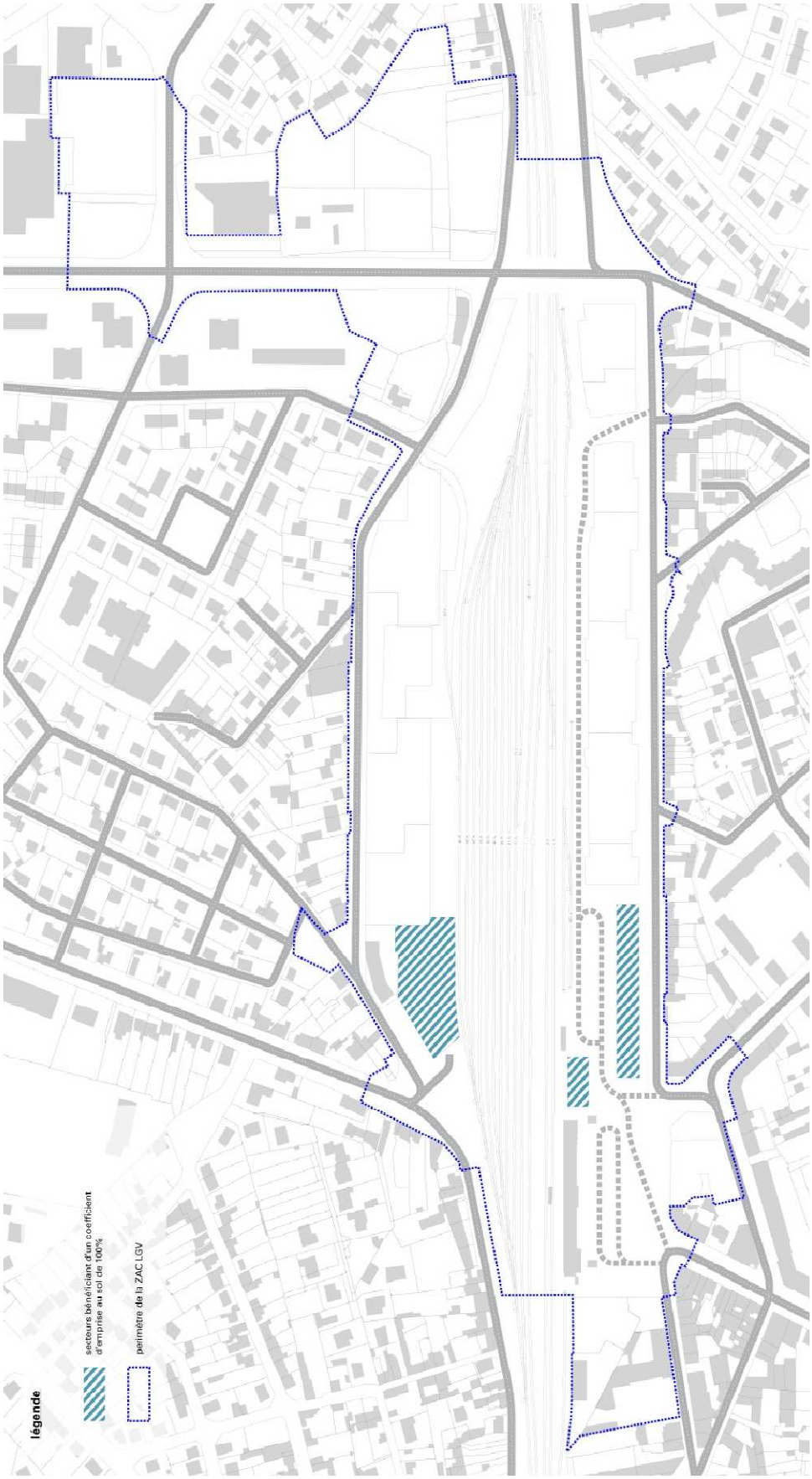
■ **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65 % de la surface du terrain.

- **Dans le secteur « UBf »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 85% de la surface du terrain. Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC.
- **Dans le secteur « UBg »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75 % de la surface du terrain. Cependant, l'emprise au sol n'est pas règlementée dans les cas suivants :

  - dans les îlots repérés au plan des emprises au sol (voir plus loin)

  - pour les CINASPIC.

Plan des emprises au sol



ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.
- **Dans toute la zone hors secteurs « UBf » et « UBg** », cette hauteur maximale peut être minorée jusqu'à 13 mètres maximum pour être rendue cohérente avec la hauteur desconstructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.
- **Dans le secteur « UBg »,** les hauteurs maximales à l'intérieur des îlots sont fixées par le plan des hauteurs ci-dessous, complété par des schémas précisant la gestion des épannelages sur certaines portions désignées au plan des hauteurs. Hors îlots repérés dans le plan des hauteurs, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.

Plan des hauteurs

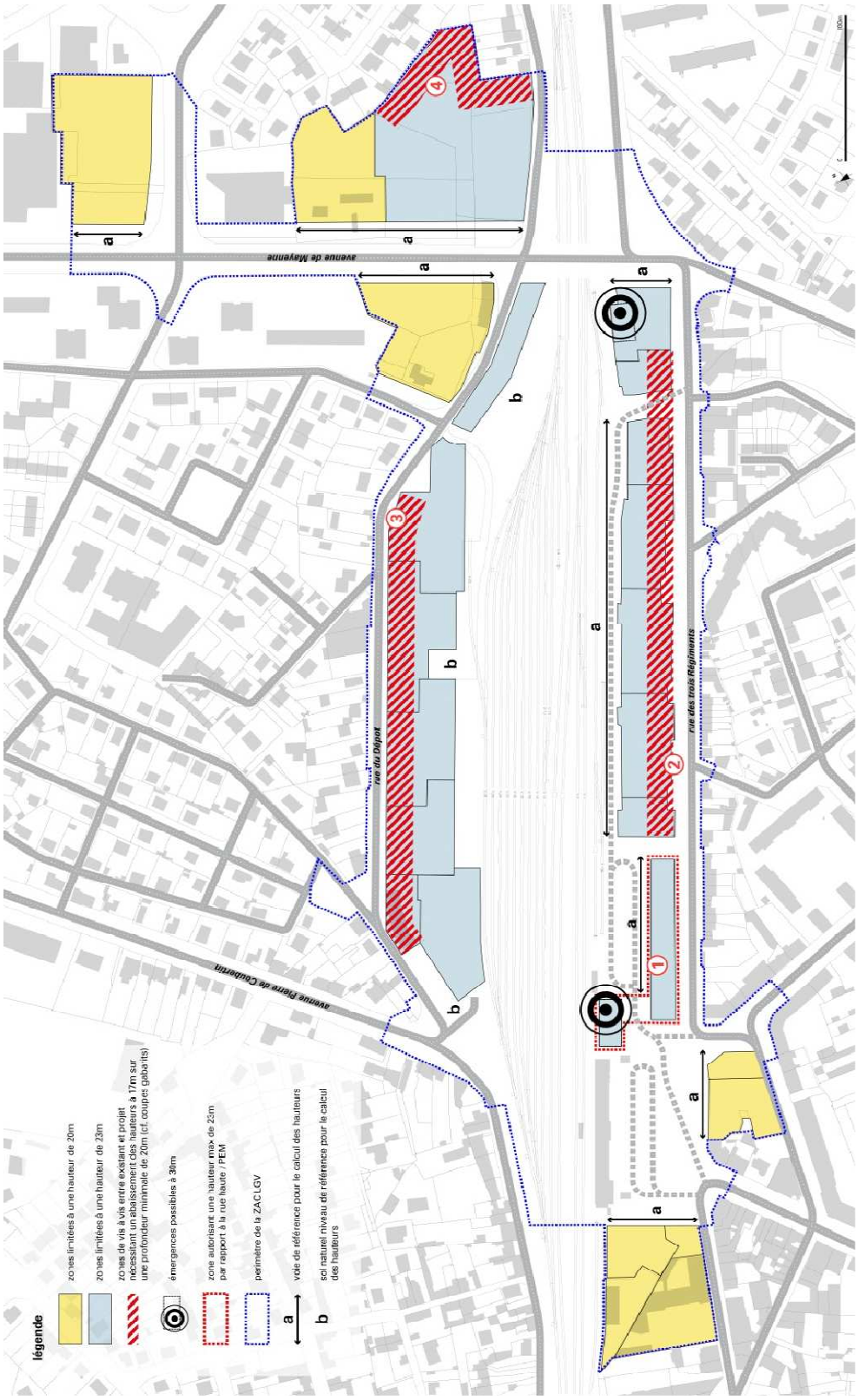
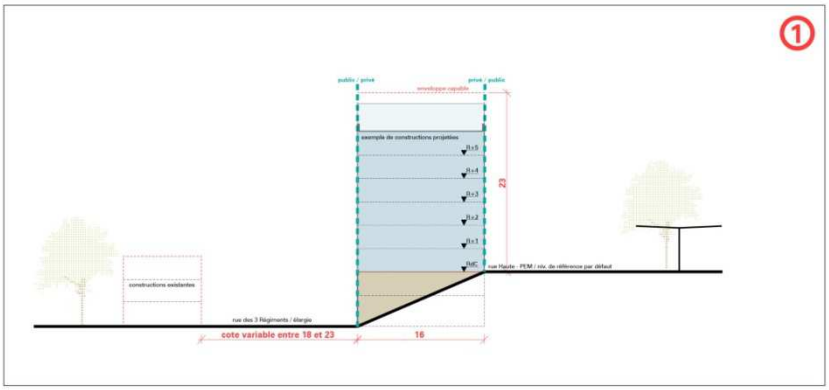
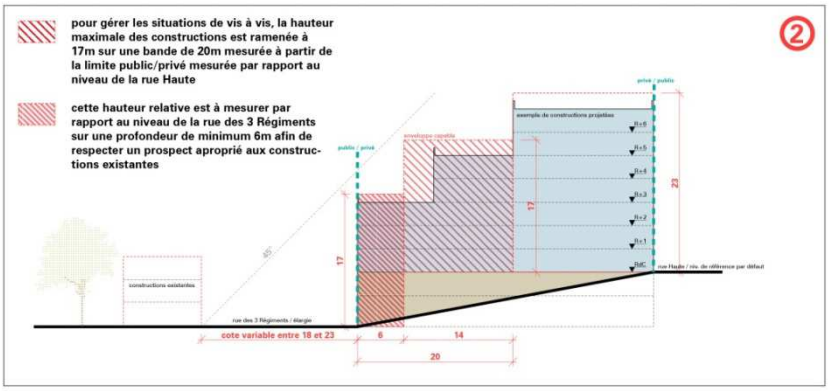
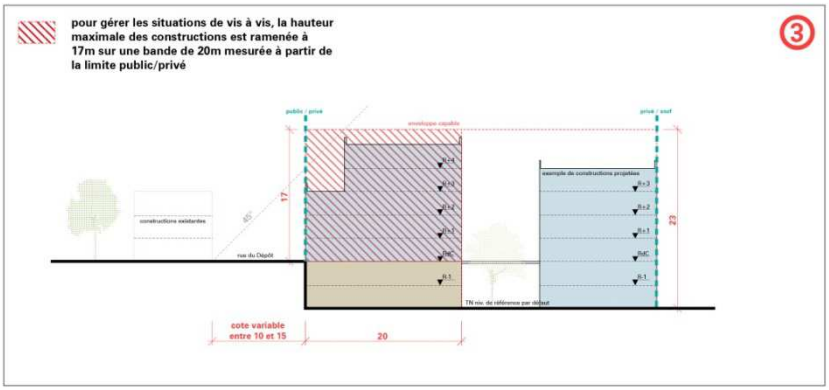
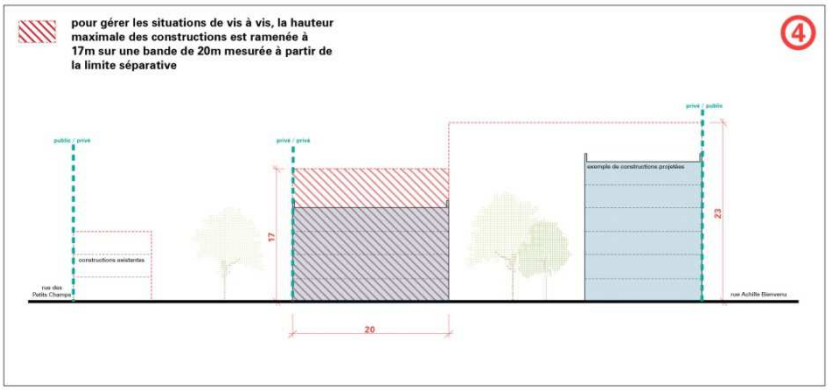


Schéma de gestion des epannelages


①
public / privé
privé / public
enveloppe capable
exemple de constructions projetées
R+5
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
23
rue Haute - PEM / niv. de référence par défaut
constructions existantes
rue des 3 Régiments / élargie
cote variable entre 18 et 23
16


②
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite public/privé mesurée par rapport au niveau de la rue Haute
cette hauteur relative est à mesurer par rapport au niveau de la rue des 3 Régiments sur une profondeur de minimum 6m afin de respecter un prospect aproprié aux constructions existantes
privé / public
exemple de constructions projetées
public / privé
enveloppe capable
R+6
R+5
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
23
17
45°
rue Haute / niv. de référence par défaut
constructions existantes
rue des 3 Régiments / élargie
cote variable entre 18 et 23
6
14
20


③
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite public/privé
public / privé
enveloppe capable
privé / privé
exemple de constructions projetées
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
R-1
17
23
45°
constructions existantes
rue du Dépôt
TN niv. de référence par défaut
cote variable entre 10 et 15
20


④
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite séparative
public / privé
privé / privé
privé / public
exemple de constructions projetées
17
23
constructions existantes
rue des Petits Champs
rue Achille Blanvenu
20

- **En secteur AVAP** : voir règlement de l'AVAP.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

- **Dans toute la zone hors AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.

Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.

- Pour les opérations d'habitat collectif et à usage de bureaux, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.
- Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité.

Toutefois, dans les secteurs « UBf » et « UBg », en cas de présence d'un point d'apport volontaire (PAV), la réalisation d'un local de collecte de déchets sur la parcelle n'est pas exigée.

- **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures :**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - **En secteur « UBf » et « UBg »,** les toitures pourront être composées de toits terrasses et/ou de toits inclinés.
    - Les toitures seront de préférence végétalisées.

- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou

plastique.

- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles métalliques, panneaux de synthèse de qualité. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
  - L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
  - **En secteur « UBf » et « UBg »,** les matériaux de façade seront cohérents avec l'expression de l'architecture contemporaine. Les matériaux apparents tels que aluminium, acier, verre, panneaux solaires ou vitrage thermiques, verrières composites ou/et en polycarbonate, trames métalliques perforées ou pliées sont autorisés.
    - Les grands vitrages et apports solaires en façades participant de l'architecture contemporaine sont autorisés.
    - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales :**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf et UBg » et AVAP :**

- **Clôtures :**

Les clôtures sur rue doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie :

- Elles ne doivent pas excéder 2 m.
- Elles sont réalisées soit en pierre apparente, soit en maçonnerie enduite.
- Elles sont constituées soit par :
  - Un mur plein
  - Un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) surmonté d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
- Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type de plaques/poteaux en béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, les projets contemporains de qualité exceptionnels témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une insertion remarquable dans le milieu bâti environnant, peuvent être autorisés dans la zone.

■ **Les secteurs «UBf» et « UBg »** constituant des sites d'innovation architecturale, des projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale y sont exigés.

■ **En secteur AVAP**

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg » :**

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension de l'habitation Logement locatif financé par l'Etat Ou hébergement des personnes âgées ou des résidences universitaires	1 place / logement Non réglementé Non réglementé (article L123-1-13 du CU)
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par tranche de 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150m² de Surface De Plancher supplémentaire.
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- **En secteur « UBg »** pour les programmes liés à la gare routière (ilot 1, lots 1A, 1B, 1C), seules les constructions à usage d'habitation doivent respecter la règle précédente. Toutes les autres

constructions ne sont soumises à aucune réglementation en termes de nombre de places de stationnement.

Nonobstant la règle ci-dessus, le stationnement exigé pour l'habitat pourra être réalisé en dehors de l'unité foncière si celui-ci s'intègre à l'intérieur de l'aménagement d'ensemble.

■ **Dans toute la zone :**

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.
- Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logements supplémentaires, pour ces seuls derniers.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, un local vélo pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

  Dans l'ensemble de la zone UB, hors secteur UBf

  – logements : 2.5% de la Surface De Plancher et minimum 10 m²
  – autres : 2% de la Surface De Plancher

  Dans le secteur UBf

  – logements : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, et 1,5m² par logements dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
  – autres : 1,5% de la surface de plancher
- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  – aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  – obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  – acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

■ **En outre, en secteur "UBf" et " UBg",** le stationnement sur le domaine privé doit être assuré en dehors des marges de reculement et des espaces verts. Il doit sauf impossibilité ou argumentation (architecturale, ou de programme, par exemple le regroupement de stationnement aérien en entrée de site) être réalisé en infrastructures ou semi enterré ou en rez-de-chaussée d'immeubles. (Cette règle ne s'applique pas au stationnement sur domaine public réalisé par la ville).

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone, hors secteurs « UBf » et « UBg »** au moins 25% de la surface totale du terrain doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

- Les espaces paysagers et plantés développés en pleine terre peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques. Sur les aires de stationnement, il sera planté au minimum 1 arbre pour 3 places.
- La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

■ **En secteur « UBf »,**

- Dans le périmètre de la ZAC Ferrié : au moins 25 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre. Pourront être comptés comme surfaces de pleine terre les éléments suivants uniquement s'ils sont tous réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétalisation : voiries intérieures et places de stationnement, et accès et cheminements piétons.

  Aucune règle ne s'applique au terrain d'assiette des CINASPIC.

- Hors du périmètre de la ZAC Ferrié : au moins 50 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige. Pourront être comptés comme surfaces de pleine terre les éléments suivants uniquement s'ils sont tous réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétalisation : voiries intérieures et places de stationnement, et accès et cheminements piétons.

  En outre, pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne », un merlon paysager de hauteur variable sera réalisé à l'intérieur de l'emprise définie par la marge de recul portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900 (suite au dossier de dérogation Loi Barnier). Les espaces de stationnements seront paysagers. Les stationnements les plus éloignés seront

réalisés en revêtement terre/ pierre pour réduire l'imperméabilisation du site et donc améliorer l'infiltration des eaux de ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UB 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine constituée d'ensembles pavillonnaires situés en limite d'urbanisation.

La préservation de qualités résidentielles reconnues, une intégration cohérente des opérations récentes au reste de l'agglomération, la mise en œuvre d'une mixité urbaine maîtrisée et les renouvellements / restructuration ponctuels de quelques secteurs stratégiques, sont recherchés.

Un secteur « b » désigne les parties de la zone admettant l'implantation de caravanes à usage d'habitation principale et l'aménagement de terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur UC est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux situées Rue du Vieux Saint Louis.

Zone de sécurité " S" d'effets irréversibles matérialisée par un cercle (périmètre de 254 mètres autour de la canalisation incriminée).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

■ **Dans toute la zone *:***

- L'implantation des constructions à usage industriel et exclusif d'entrepôts.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Dans les secteurs de jardins repérés au règlement graphique au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme, toutes constructions, hormis les abris de jardin.

■ **Dans toute la zone sauf secteur « b »: (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus, dans la zone de sécurité "S" :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UC 2.

ARTICLE UC 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

■ **Dans toute la zone :**

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.**
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **Dans toute la zone hors secteur « b » (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- **L'extension des constructions à usage industriel ou exclusif d'entrepôts**, **l'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement, les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir** dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

■ **En secteur « b » (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- **L'implantation des caravanes** à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus, en secteur "S" (Zone de sécurité) :**

- Dans la zone de sécurité "S" (périmètre de 254 m) ne sont admis que **les aménagements et extensions des constructions existantes.**

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Laval-Entrammes

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques d'affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

Risques technologiques

Dans le secteur UC (Plan 1Z et 2Z) est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint-Louis. La zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit

par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul):

- **dans toute la zone HORS AVAP et HORS secteur « b » (aire d'accueil gens du voyage) :**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

- **En secteur AVAP: se reporter au règlement de l'AVAP**

- **En secteur « b » (aire d'accueil gens de voyage) :**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans toute la zone hors secteur « b » (aire d'accueil gens du voyage) :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **En secteur « b » (aire d'accueil des gens du voyage) :**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance d'implantation doit être au moins égale à 3 mètres.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres. Cette hauteur maximale peut être augmentée jusqu'à 20 mètres pour être rendue cohérente avec la hauteur des constructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia**Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
- Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

- **Collecte des déchets :**
  - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.
  - Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Toitures**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - En toiture, les panneaux seront autant que possible, encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande…).
  - Les toitures végétalisées sont autorisées.
- **Matériaux et couleurs**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.
- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles métalliques, panneaux de synthèse de qualité. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
  - L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture.
  - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.
  - En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Clôtures**
  - Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon…)
  - Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.
  - Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
    - soit de maçonnerie enduite ;
    - soit de pierres apparentes ;
    - soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale ;
    - soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.
- **Projets d'architecture contemporaine**
  - Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant, sont autorisés dans le secteur.

■ **En secteur AVAP :**

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UC 12: STATIONNEMENT

■ **Dans toute la zone hors secteur b (aire d'accueil des gens du voyage)**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementée
logement locatif financé par l'État ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	0,5 place /logement – voir article L 123-1-13 du CU
2. Hôtelier	Non réglementé

3. Bureaux	1 place par tranche de 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150m² puis 1 place par tranche de 150m² de Surface De Plancher supplémentaire.
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.

Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logements supplémentaires, pour ces seuls derniers.

- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, un local pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

  - logements : 2.5% de la Surface de Plancher et minimum 10 m²
  - autres : 2% de la Surface de Plancher

- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

■ Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

■ **En secteur « b » (Aire d'accueil des gens du voyage) :**
- 2 places par logement ;
- 75 m² par caravane

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- La surface de pleine terre doit représenter au moins 30% de la surface totale du terrain.

Ces espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
- **Cette composition privilégie :**
  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
  - Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
  - La protection des noues, talus, fossés, mares, haies et des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
  - Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.
  - Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

■ **En secteur AVAP,** les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

- **En secteur « b » (aire d'accueil des gens du voyage)**

Le pourtour des places et parcs de stationnement, des emplacements de caravanes, les limites séparatives doivent recevoir un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, haies vives, massifs buissonnants…) destiné à les masquer depuis les voies publiques.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

~~- Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UC 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine qui regroupe les cœurs de bourgs anciens de Saint Pierre le Potier, Thévalles et Grenoux.

La préservation des paysages bâtis traditionnels est recherchée.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- **en zone inondable AZI,** y sont interdits tout ouvrage, remblaiement, ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique. Les constructions nouvelles à l'exception de celles prévues à l'article 2. Les déblais issus des phases de construction seront évacués en dehors de la zone inondable. Le stockage de produits et de matériaux, les conteneurs sont soit arrimés, soit mis hors d'eau; que les citernes soient enterrées.

ARTICLE UD 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).**
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- en AZI, y sont admis:

les murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux,

les abris de jardin dans la limite de 10m2 d'emprise,

l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme sous réserve que le plancher se situe à au moins 50 cm au-dessus des cotes de référence des profils n°46 (46.06m) , 47 (46.07 m) et 48 (45.97 m) du PPRi suivant la section concernée par le projet.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Ce secteur est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au plan de zonage soumis aux aléas inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des risques Inondation approuvé.

Risque Inondation - atlas des zones inondables

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage **(AZI),** la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du présent règlement.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risques d’affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d’affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l’opération et à la nature du sous-sol.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2 - Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3 - Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade, sauf pour la partie en attique.
- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :
- Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC),
- Pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,
- Pour préserver un mur protégé ou lorsque le projet prévoit un mur sur rue surmonté ou non d'une grille et que ce mur assure une continuité visuelle en rez-de-chaussée de l'alignement.
- A l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.**:**

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives. En cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions est réglementé par l'AVAP approuvée.

- **Gestion des eaux pluviales**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Clôtures**

Les clôtures sont réglementées par l'AVAP approuvée.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementé
Logement locatif financé par l'État Ou hébergement des personnes âgées ou des résidences universitaires	non réglementé (article L 123-1-13 du CU)
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 100m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	1 place par tranche de 30 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés Surface De Plancher
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtimentvoisin.

  - logements : 2,5 % de la Surface de Plancher et minimum 10 m²
  - autres : 2 % de la Surface de Plancher

- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  - aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  - obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  - acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UD 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone mixte à vocation économique destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux.

Dans la zone UE sont inclus deux périmètres de sécurité autour des stockages d'engrais azotés à base de nitrates de la Coopérative Agricole de la Mayenne, sur la zone industrielle des Touches.

Zones de sécurité Z1 d'effets létaux, matérialisées par des rectangles (périmètres de 50 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac et 58 mètres autour du bâtiment de stockage de céréales) ;

Zones de sécurité Z2 d'effets irréversibles matérialisées par des rectangles (périmètres de 160 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac et 138 mètres autour du bâtiment de stockage de céréales).

De plus, dans le secteur UE sont incluses des zones de danger (SUP 1) significatif, grave et très grave, liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

Par ailleurs, sur le secteur des Touches, l'Unité de Traitement des Résidus Urbains (UTRU) est classée en PM2 (article L515-12 du Code de l'Environnement) et fait l'objet d'une servitude jointe en annexe du PLU.

Un périmètre de risque minier (mouvement de terrain) est défini sur le site des Gandonnières .

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone UE non urbanisées de la RD 900.

- Un secteur **UEm** désigne le secteur des Montrons.
- Un secteur **UEaer** désigne la zone aéroportuaire de Laval-Entrammes.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

■ **Dans toute la zone**

- L'implantation des constructions et tout changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux qui sont admis sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus dans la zone de sécurité Z1 de la zone industrielle des Touches et dans la zone de danger SUP 1 liée à la canalisation de gaz de la Croix Bataille :**

- toutes les constructions nouvelles et l'extension de celles préexistantes.

■ **De plus, dans la zone de sécurité Z2 de la CAM dans la zone industrielle des Touches :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UE2.

■ **Dans le périmètre de la servitude liée à l'UTRU (unité de Traitement des Résidus Urbains) situé dans le secteur des Touches :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sans exception.

■ **Dans le périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

■ **Dans toute la zone HORS secteurs « Z2» et HORS périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est strictement indispensable pour assurer la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements sont autorisés. Dans ce cas, celles-ci

devront être intégrées au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architecturale homogène. La surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu, c'est-à-dire atelier ou stockage-non compris sanitaires et partie administrative (bureaux, archives…).

- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat,** de bureau ou de service, de stationnement, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **Les affouillements et exhaussements de sols,** à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **En secteur Z2 de la zone industrielle des Touches :**

Dans la zone de sécurité Z2 (distance comprise entre les périmètres de 50 et de 160 mètres et 58 et de 138 mètres) ne sont admis que les aménagements et les extensions dans la limite de 10% de l'emprise au sol préexistante des constructions à usage d'activités existants à la date d'approbation du présent document sous réserve :

- qu'ils soient indispensables au fonctionnement de ces activités
- qu'ils n'augmentent pas la vulnérabilité des biens et des personnes exposées.

■ **Dans le périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Les travaux de maintenance (changement de fenêtres, réfection de toiture).
- Les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort.
- Les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie.
- Les travaux destinés à rendre accessible les constructions aux personnes à mobilité réduite.
- Les modifications d'aspect des bâtiments existants à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'effondrement localisé.
- l'aménagement des combles, sauf s'il conduit à la création de logements supplémentaires.

En tout état de cause, ces travaux ne doivent pas conduire à une augmentation de plus de 20 m2 de surface de plancher ou d'emprise au sol.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Laval-Entrammes :

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques d'affaissement du sol :

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risques technologiques :

- Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur

le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance es de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

■ **Dans toute la zone :**

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

■ **De plus en secteur « m » (les Montrons)**

- Les accès directs aux lots depuis la RD 900 sont interdits.
- Les accès aux lots sur les voies publiques internes à la zone seront limités à certains tronçons repérés au document graphique du règlement.
- Le dimensionnement des voies internes à la zone sera adapté à la circulation des poids lourds.

■ **De plus en secteur « aer » (Zone aéroportuaire- Laval Entrammes)**

- Les accès directs nouveaux depuis la RN 162 sont interdits.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Dans toute la zone sauf secteur « m » (les Montrons)**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique :
  - Avec un retrait au moins égal à 5 mètres.
  - Le long des emprises du domaine public ferroviaire, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire.
- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.

- Pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- Les postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et les différentes constructions relatives à l'équipement et à la viabilité publique des parcs d'activités, tels que postes EDF, postes de détente GDF, armoires d'éclairage public, armoires de commande de feux de circulation, etc. sont autorisés dans la marge de recul.

■ **En secteur « m » (les Montrons)**

Le long de la RD 900, les constructions à usage d'activités doivent être implantées conformément aux dispositions du plan de zonage 1Z.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

■ La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation sur une au plus des limites séparatives peut être autorisée sous réserve que soient prévues les mesures de nature à assurer la salubrité et la sécurité des bâtiments, notamment en ce qui concerne les moyens de lutte contre l'incendie.

■ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

■ Dans toute la zone, hors AVAP, les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

■ **Dans toute la zone :**

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de la surface du terrain.
- L'emprise au sol n'excédera pas 30 % du bâtiment concerné pour les extensions d'habitation existante.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone sauf secteur « m » (les Montrons)**

- **Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP,** la hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.
- **Dans les parties de la zone hors AVAP:**
  - La hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres calculés à partir du terrain naturel avant travaux.
  - Les Constructions et Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **En secteur « m » (les Montrons)**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9m dans la limite des 75m, et de 10m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel avant travaux la plus haute de la surface du projet).

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

- **Les toitures**
  - Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par une acrotère horizontale.
  - Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.
  - Les toitures peuvent accueillir des capteurs solaires sur l'ensemble ou une partie de leur surface à la condition de répondre à un projet architectural global.
  - Les toitures végétalisées sont autorisées.

- **Les matériaux de façade**
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
  - Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
  - Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.
  - Des capteurs solaires sont autorisés à la condition de répondre à un projet architectural global.
  - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Les annexes techniques**
  - Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale

avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.

- Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment.
- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**
  - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
  - Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.
- **Les aires de stockage ou de manœuvre** doivent être dissimulées par des écrans végétaux de la vue depuis les voies publiques.
- **Gestion des eaux pluviales**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Les clôtures,** le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

■ **En secteur AVAP :**

l'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **De plus, en secteur « m » (les Montrons)**

- **Les toitures**
  - Les toitures réalisées seront des toitures dites « toitures-terrasses ». Elles comprendront une acrotère en périphérie pour masquer la pente des toits. Celui-ci ne pourra dépasser les hauteurs de 9 ou 10m selon les zones.
  - Seront autorisées les toitures à pente qui seront cachées par une acrotère.
  - Les toitures présentant un intérêt architectural significatif seront autorisées.
  - L'emploi des tôles brutes est interdit.
- **Les matériaux de façade**
  - Les bardages métalliques doivent être traités afin de masquer leur aspect brillant.
  - L'usage de la tôle brute est interdit.
  - Les peintures et les enduits doivent être de couleur neutre (voir « palette de couleurs »). Les couleurs à dominantes vives et blanches sont interdites.
- **Les aires de stockage ou de manœuvre**

Le stockage de matériel et matériaux sera interdit dans les bandes de recul, sauf si ces aires de stockage sont masquées.

- **Les clôtures**

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois elles peuvent être composées comme suit :

- **Les clôtures en façade des voies internes à la zone d'activité :**

Si une clôture est implantée, une haie bocagère (largeur 2m, hauteur 3m) sera créée. Les haies libres et haies de charmille sont autorisées. Les haies strictes de Thuya ou de Lauriers palmes sont interdites.

La clôture grillagée plastifiée sera de préférence verte ou en harmonie de couleur avec le bâtiment. Cette clôture doit être implantée à l'intérieur du terrain et d'une hauteur inférieure à 2m.

Si un portail clôt le terrain, il doit être de couleur identique à la clôture et de même hauteur que la clôture.

Ces portails seront ajourés, les portails pleins sont interdits.

- **Les clôtures en limite séparative des parcelles perpendiculairement à la RD900 :**

Elles seront constituées d'une bande végétalisée de 3m de large (1,50m de chaque côté de la limite séparative). Elles seront plantées d'une haie bocagère (implantée par l'acquéreur). Une clôture séparative peut être installée (voir palette végétale – annexe 2).

Dans le cas où le bâtiment est accolé, la haie séparative doit être implantée de chaque côté du bâtiment.

- **Les clôtures le long de la RD 900 :**

La clôture peut être implantée : un grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum de 2m.

- **Enseignes**

La signalétique devra être située sur le bâti et à l'entrée de la parcelle.

Les enseignes pourront dépasser le faîte de la façade sur laquelle elles seront apposées, sans dépasser les hauteurs de 9m ou 10m selon les zones.

Une seule enseigne sera autorisée par unité foncière, plus une sur le bâtiment.

Aucune enseigne ne sera clignotante.

■ **De plus, en secteur « aer » (Zone aéroportuaire Laval-Entrammes)**

- **La composition**

La composition, dans le respect des règles d'alignement, mettra en valeur les lignes horizontales des grands volumes, par le choix des matériaux de parement, les ouvertures, les choix de couleurs.

- **Les toitures**

Les toitures réalisées seront masquées par une acrotère. Seuls pourront en émerger des sheds, des puits de lumière ou des pentes destinées à recevoir des panneaux solaires. Dans ce cas, l'emploi des tôles brutes est interdit.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

■ **Les matériaux de façade**

Les matériaux seront choisis parmi toutes les nuances du blanc cassé au gris anthracite, à l'exclusion du blanc et du noir. L'usage de la tôle brute est interdit.

Les façades végétalisées sont autorisées.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Hôtelier	Non réglementé
2. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher
3. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher
4. Industrie, Artisanat et entrepôt	1 place par tranche de 150 m² de Surface De Plancher
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.
- Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.
- Une aire couverte ou un local dédié intégré au bâtiment pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle :-2% de la Surface De Plancher minimum. Ce pourcentage s'impose à toutes les destinations à l'exception de la destination d'entrepôt dont l'exigence est de 1% de la SDP minimum.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de Surface De Plancher ou de capacité.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **En secteur AVAP**, les espaces libres et plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP et hors secteur « m » (les Montrons)**

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins 15% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul depuis l'alignement.
- En cas d'extension des constructions existantes, la conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux (haies), et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble.

En particulier, les projets doivent contribuer à renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace situé entre la rue et les bâtiments. De plus, le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.

- Les aires de stationnement peuvent être implantées dans les marges de recul et d'isolement imposées. Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- De plus, les parcs de stationnement à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 5 véhicules, doivent faire l'objet d'une composition paysagère (plate-bande engazonnée ou plantée d'arbres, d'arbustes, buissonnants ; petites haies…)
- Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- Les plantations de haies végétales constituant ou accompagnant les clôtures doivent être composées d'essences régionales à dominante de feuillus.
- Une plantation paysagère des bassins de rétention (le cas échéant) permet une meilleure résistance à l'érosion (stabilité des berges), une qualité paysagère qualifiant le site et une maintenance aisée.
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

En secteur « m » (les Montrons).

1. Boisements et espaces verts à créer

- **Les stationnements** :

Un îlot de verdure (correspondant à une place de parking) sera aménagé pour chaque groupe de 10 places de parking. Il comprendra un arbre de haut-jet, une haie d'une hauteur de 1m et des couvre-sols (voir annexe « palette végétale »)

- **Parallèlement à la RD 900, deux espaces distincts seront aménagés** :

Un espace paysager public (de la piste cyclable à la limite public/privé), tel que :

de la limite Ouest de zone jusqu'à l'entrée principale : la piste cyclable actuelle sera bordée d'un alignement d'arbres (voir annexe « palette végétale ») et par intermittence d'une haie de charmille.

de l'entrée principale de la zone à la seconde entrée (axe Changé-Laval) : alignement d'arbres fastigiés (type Carpinus fastigiata), haie de charmille et bosquets d'arbres (type Quercus robur).

de l'entrée secondaire à la limite Est de la zone : plantations de bosquets (type Quercus palustris, Quercus robur, Tilia) sur un espace enherbé.

Un espace privé traité, tel que :

de l'entrée principale de la zone à la seconde entrée (axe Changé-Laval) : une bande enherbée de 5m obligatoire.

suite à la bande enherbée ou à l'espace paysager public, un espace sera créé : 65% maximum de voirie et d'aires de stationnement, 35% minimum d'espace paysagers.

- **Les entrées et le giratoire de l'Octroi**

Les deux entrées et le giratoire de l'Octroi devront avoir un aménagement présentant une harmonie générale. La même palette végétale devra être utilisée pour ces trois espaces (voir palette végétale).

- **Le long des voies intérieures**

L'ensemble des voies internes sera aménagé de façon quasi-identique. Côté espace rural (au Nord des voies), une coulée verte est créée. Côté zones d'activités, un alignement d'arbres (type Quercus palustris ou robur) permettra une vue sur les façades et un aménagement harmonieux sur l'ensemble de la zone (emprise 4m).

A hauteur du Parc de l'habitat, la voie longeant l'arrière des futurs bâtiments est une future zone de dépôt. Une haie bocagère (hauteur et largeur de 3m) sera créée pour permettre une intégration.

- **Le long du chemin des Montrons**

Des haies bocagères seront créées sur les talus de part et d'autre du chemin. L'emprise nécessaire est de 3m.

- **Le long du chemin du champ des Manœuvres, jusqu'au giratoire projeté**

Côté Ouest de la voie, un espace sera planté. Il se compose d'une haie bocagère (2,50m), d'une allée de 3m, d'un alignement d'arbres et d'une haie de charmille (2m), d'un talus planté (1,50m) et d'une bande enherbée (1m).

Côté Est de la voie, un espace sera planté. Il se compose, suite à la chaussée, d'une bande enherbée (1m), d'un talus planté avec fascines (1,50m) et d'un alignement d'arbres et haie de charmille (5m).

- **Les giratoires intérieurs à la zone seront plantés d'arbres et de vivaces (voir annexe « palette végétale » à privilégier)**

2. Boisements et espaces verts à conserver

En vue de la conservation du patrimoine boisé, les propriétaires sont tenus de conserver dans leur intégralité, les haies vives situées en limite de leur terrain. Les installations et les mouvements de terre complémentaires éventuels devront être réalisés de telle manière qu'aucun bouleversement ne soit sensible au niveau du système radiculaire des haies.

Si, pour des raisons accidentelles, certaines parties de ces haies venaient à disparaître, le propriétaire du terrain sur lequel cette disparition surviendrait ou le constructeur, sera tenu

de les reconstituer à ses frais avec des végétaux suffisamment développés pour rétablir la continuité de la haie.

Les haies en bordure des voies de desserte automobile ne pourront être supprimées que si le propriétaire du terrain considéré ou le constructeur présente un projet qui prévoit, à l'intérieur de son terrain, et en plus des espaces verts à établir par ailleurs, la création d'un volume végétal au moins égal à celui dont il demande la suppression.

Certaines haies seront préservées, conformément au document graphique du règlement (voir emplacement réservé). Un espace de protection de 10m, 5m de part et d'autre du tronc des arbres, sera réalisé. Ces espaces resteront en domaine public.

- **En secteur « aer » (Zone aéroportuaire Laval - Entrammes),**

En façade de la RN 162 :

Un alignement paysager fera soubassement devant l'alignement obligatoire. Cet alignement sera obtenu par des motifs répétitifs, et il pourra recevoir des voiries et stationnements entre chaque motif.

Les motifs paysagers seront des massifs comprenant au moins un arbre haute tige structurant en partie centrale, entouré par des arbustes buissonnants et par une strate herbacée ou de couvre sols.

Lorsqu'un dispositif de rétention sera prévu, il sera végétalisé, et d'autres plantations en poursuivront l'effet visuel de part et autre dudit dispositif.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes de production d'énergies devront être privilégiés.

ARTICLE UE 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation résidentielle dominante.

Le secteur 1AU désigne les parties de la zone dites « alternatives », ouvertes à l'urbanisation aux termes du présent PLU et destinées à l'accueil d'habitat, d'équipements, de commerces d'accompagnement et petites activités urbaines associées, d'espaces verts…

Pour être urbanisable et constructible, trois conditions doivent être remplies :

- une certaine importance des opérations projetées ;
- le raccordement aux équipements publics d'infrastructure existants (accès, voirie et desserte par les réseaux) ;
- un aménagement cohérent portant sur la totalité de la zone.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone AU riveraines de la rocade Est et de la route d 'Angers.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharge de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE 1AU 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

- **L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation**, à condition qu'elles ne compromettent pas et ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone et que les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
- **L'implantation ou l'extension des constructions, installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles s'inscrivent dans un lotissement, une opération groupée ou une zone d'aménagement concerté autorisés et qu'elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)**.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur;

certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et de Patrimoine (AVAP)

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
5. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.
6. La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;
- soit avec un retrait sur l'alignement ménageant une continuité des façades ou mettant en œuvre un ordonnancement architectural et urbain spécifique au quartier ou à l'opération.

■ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
  - Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes

■ **En secteur AVAP :**

Les constructions doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface du terrain.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 9 mètres pour un édifice à gabarit pavillonnaire
- 15 mètres pour les autres constructions

■ **En secteur AVAP :**

- La hauteur des constructions devra se conformer aux dispositions du titre V de l'AVAP approuvée.

■ **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévisions– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur leur terrain.

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures**
  - **Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.**
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - En toiture, les panneaux solaires seront autant que possible, encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande…).
- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés…, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.(conserver cette phrase)
- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

- Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.
  - En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Clôtures :**
  - Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon…).
  - Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.
  - Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
    - soit de maçonnerie enduite ;
    - soit de pierres apparentes ;
    - soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale ;
    - soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.
- **Projets d'architecture contemporaine**
  - Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant peuvent être autorisés dans le secteur.

- **En secteur AVAP :**
  - L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension du logement logement locatif financé par l'Etat Ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	1 place /logement non réglementé 0.5 place/logement – voir article L 123-1-13 cu
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150 m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

- Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logement(s) supplémentaire(s), pour ces seuls derniers.
- Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.
  - logements : 2.5% de la Surface de Plancher et minimum 10 m².
  - autres : 2% de la Surface de Plancher

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Au moins 40% de la surface totale du terrain doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, talus, fossés, mares, haies et des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement ou pas équipées, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation économique.

Elle comporte deux secteurs :

- **Un secteur 1AUe désigne les parties de la zone dites « alternatives »**, ouvertes à l'urbanisation aux termes du présent PLU et destinées à l'activité.

Il concerne :

- la zone d'activités de la Beucherie et des Montrons.

- **Un secteur 2AUe désigne les parties de la zone dites « bloquées »** pour lesquelles une ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après modification ou révision du PLU

Il concerne :

- le secteur INERGY, au sud de la commune.

De plus, dans le secteur 1AU sont incluses des zones de danger (SUP 1) liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation, l'extension des constructions et tout changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux qui sont admis sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

ARTICLE AUe 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

■ **Les occupations et utilisations du sol prévues sont admises sous réserve que :**

- Elles ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone,
- Les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future et que la zone soit autonome du point de vue de la gestion des eaux pluviales.
  - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est strictement indispensable pour assurer la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements sont autoriés. Dans ce cas, celles-ci devront être intégrées au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architecturale homogène. La surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu. C'est-à-dire atelier ou stockage non compris sanitaires et partie administrative (bureaux, archives…)
  - **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)**, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique.
- **Les affouillements et exhaussements de sols**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

Risques technologiques

- Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance est de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRT Gaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La constructibilité y étant bloquée, la section II du présent règlement est sans objet pour le secteur 2AUe.

ARTICLE AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
   - Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.
   - Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …
3. Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.
4. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
6. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.
7. La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

- **Concernant la zone de la Beucherie :**
  - les accès directs aux lots depuis la RD 900 sont interdits.

ARTICLE AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur

le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUe 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement** des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- **Concernant la zone de la Beucherie :**

*Le long de la RD 900, l'implantation des constructions sera conforme aux marges de recule portées sur la plan de zonage (1Z). Celles-ci sont issues du dossier Loi Barnier de la zone.

*Les aires des stockages sont autorisées en façade sur la RD 900 à condition qu'elles soient accompagnées d'un aménagement paysager.

- Avec une marge de recul au moins égale à 15 mètres par rapport aux autres routes départementales
- En retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des autres voies.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
  - Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

■ Les postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et les différentes constructions relatives à l'équipement et à la viabilité publique des parcs d'activités, tels que postes EDF, postes de détente GDF, armoires d'éclairage public, armoires de commande de feux de circulation, etc. sont autorisés dans la marge de recul.

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation sur une au plus des limites séparatives peut-être autorisée sous réserve que soient prévues les mesures de nature à assurer la salubrité et la sécurité des bâtiments, notamment en ce qui concerne les moyens de lutte contre l'incendie.

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUe 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de la surface du terrain.

ARTICLE AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ La hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres.

■ **Concernant la zone de la Beucherie :**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9 m dans la limite des 75 m à compter de

l’axe de la RD 900, et 10 m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel la plus haute de la surface du projet).

■ **Concernant la zone de des Montrons :**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9 m dans la limite des 75 m et de 10 m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel la plus haute de la surface du projet).

■ **Pour les CINASPIC**

La hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

- **Les toitures**
  - Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par une acrotère horizontale.
  - Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.

Concernant la zone de la Beucherie :

L'emploi des tôles brutes et galvanisées est interdit.

Toutes les toitures devront être masquées par des acrotères.

- **Les matériaux de façade**
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
  - Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
  - Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.

Concernant la zone de la Beucherie :

Les bardages métalliques doivent être traités afin de masquer leur aspect brillant.

L'usage de la tôle brute et galvanisée et interdit.

Les peintures et enduits doivent être de couleur neutre. Les couleurs doivent s'inspirer de la palette (voir annexe 1). Les couleurs à dominantes vives et blanches sont interdites

- **Les annexes techniques**
  - Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.
  - Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment.

- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**
  - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
  - Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Les aires de stockage ou de manœuvre** doivent être dissimulées par des écrans végétaux de la vue depuis les voies publiques.

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Les clôtures**, le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

Concernant la zone de la Beucherie :

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois elles peuvent être composées comme suit :

- Les clôtures en façade des voies internes à la zone d'activité :

Si une clôture est implantée, une haie bocagère (largeur 2 m, hauteur 3 m) sera créée. Les haies libres et haies de charmille sont autorisées. Les haies strictes de Thuya ou de lauriers palmes sont interdites.

La clôture grillagée plastifiée sera de préférence verte ou en harmonie de couleur avec le bâtiment.

Cette clôture doit être implantée à l'intérieur du terrain et d'une hauteur inférieure à 2 m.

Si un portail clôt le terrain, il doit être de couleur identique à la clôture et de même hauteur que la clôture.

Ces portails seront ajourés, les portails pleins sont interdits.

- Les clôtures en limite séparative des parcelles perpendiculairement à la RD 900 :

Elles seront constituées d'une bande végétalisée de 3 m de large (1,50 m de chaque côté de la limite séparative). Elles seront plantées d'une haie bocagère (implantée par l'acquéreur). Une clôture séparative peut-être installée.

Voir palette végétale en annexe 2.

- Les clôtures le long de la RD 900 :

Une clôture peut-être implantée : un grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum 2 m.

ARTICLE AUe 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Hôtelier	Non réglementé
2. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150 m² de Surface De Plancher supplémentaire.
3. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
4. Industries, Artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.

- Une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SDP minimum. Ce pourcentage s'impose à toutes les destinations à l'exception de la destination d'entrepôt dont l'exigence est de 0,5 % de la SDP minimum. Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher.

ARTICLE AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins :
  - 25% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul imposée sur l'alignement.

■ **Concernant la zone de la Beucherie:**

- **Parallèlement à la RD 900, deux espaces distincts seront aménagés :**
  - un espace paysager public avec la piste cyclable actuelle, un alignement d'arbres de haut-jet discontinu, la haie bocagère existante.
  - un espace privé traité, tel que, du Sud vers le Nord :
    une bande enherbée obligatoire de 7 m de largeur,
    une bande obligatoire de 7 m de largeur, comprenant au moins 35 % d'espaces verts et 65 % maximum de stationnement et voirie.

- **L'entrée par le giratoire de la Dahinière :**
  - un vaste espace enherbé et planté de quelques arbres bocagers permettront une insertion de la zone et une bonne transition avec l'espace rural.

- **Le long de la voie intérieure principale :**

Côté zone d'activités, un alignement d'arbres et une haie de charmille basse permettra une vue sur les façades des entreprises.

- **Le long des autres voies intérieures :**

L'aménagement pourra s'appuyer sur des alignements d'arbres, des bandes engazonnées et des massifs arbustifs. Les espèces seront d'origine régionale et pourront s'inspirer de la palette végétale du présent document.

- **Les aires de stationnements :**

Les aires de stationnement devront être paysagées.

- **Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre** doivent être intégrées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.

De manière générale, les nouveaux aménagements projetés de voirie et constructions devront :

- s'inspirer de l'aménagement proposé

- préserver les éléments végétaux existants
- conforter la végétalisation des limites parcellaires et des façades
- utiliser les essences d'origine locale pour les plantations nouvelles.

- **Le traitement des eaux pluviales des espaces libres** devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE AUe 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

ARTICLE AUe 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (Article R 123-7 du code de l'urbanisme).

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone A riveraines de la route de Saint Nazaire et de la rocade Est.

Un secteur "Ap" désigne une zone agricole dans laquelle la construction de bâtiments agricoles est limitée. Sont concernées les sites des exploitations agricoles de la Brochardière et de la Tangourderie à proximités desquelles des habitations de tiers sont présentes.

STECAL, SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE

La zone A comprend 1 STECAL, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée :

Agp : secteur de l'aire de grand passage des gens du voyage.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des conditions énoncées ci-dessous :

ARTICLE A 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

■ **Dans tout le secteur A hors Ap et STECAL :**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

■ **Dans le secteur Ap :**

Les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole existantes.

■ **Dans tout le secteur A et Ap (hors STECAL) :**

1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages**.**

2) L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation, à condition d'être nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes:

- d'être indispensables pour une surveillance permanente du site.

- d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation et 95 mètres des bâtiments d'élevage, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

- de ne réaliser qu'un seul logement supplémentaire maximum par site d'exploitation, et seulement si l'exploitation comporte plusieurs associés.

3) Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

4) Les constructions nouvelles ou extensions des constructions a usage d'activité commerciale accessoire à l'exploitation agricole de transformation et / ou de commercialisation de produits agricoles issus de l'exploitation agricole (local de vente, atelier de transformation…).

5) L'extension des bâtiments d'habitation dès lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- que l'extension soit à simple rez-de-chaussée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti existant et sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance entre cette construction et un bâtiment agricole en activité situé à moins de 150 mètres et sous réserve que la construction existante présente des qualités architecturales et patrimoniales avérées (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle…).

■ **Dans le STECAL Agp : (aire de grand passage) :**

L'activité suivante est autorisée :

Les bâtiments nécessaires à l'accueil des gens du voyage: bâtiments ou édicules destinés à des installations sanitaires.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

AVAP

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit

par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :**
- **Dans toute la zone :**

- Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des emprises des voies privées ouvertes à la circulation publique :
- Le long de la route de Saint-Nazaire et de la rocade Est, la marge de recul est au moins égale à 75 mètres, sauf constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole et réseaux d'intérêt public.
- Autres voies :
  - Avec une marge de recul de 5 mètres au moins.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant
  - Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
    - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
    - pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- **De plus, en secteur AVAP, notamment pour les Isolations Thermiques par l'Extérieur :**

L'implantation devra se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

- **Dans le STECAL, Agp (aire de grand passage) :**

- L'implantation autorisée est la suivante: conforme à l'article A6.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

- **Pour les constructions d'habitation autorisées**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins en retrait des limites séparatives.

- **Pour les autres constructions autorisées**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Cette distance d'implantation doit être en retrait avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé

■ **Concernant l'extension des bâtiments d'habitation,** celle-ci n'excédera pas 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.

■ **Dans le STECAL, Agp** : (aire de grand passage) :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Pour les constructions à usage d'habitation autorisées**, la hauteur totale ne doit pas excéder 9 mètres.

- **Pour les extensions autorisées des bâtiments d'habitation,** la hauteur n'excédera pas le niveau d'un simple rez-de-chaussée.
- **Pour les autres constructions :** la hauteur totale ne doit pas excéder 13 mètres.

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur devra se conformer aux dispositions du titre V de l'AVAP approuvée.

■ **Dans le STECAL, Agp (aire de grand passage)**

- la hauteur autorisée est la suivante:

4 mètres au faîtage.

■ **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**
  - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.
- **Toitures :**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - **Pour les constructions à usage agricole :**
    - L'utilisation du bois est recommandée ;
    - Toiture de teinte foncée et teinte plus claire que celle de la toiture en parties verticales ;

- Ou toiture de teinte claire (gris pigeon…) et teinte plus foncée pour les murs.

– **Pour les autres constructions autorisées :**
  - l'ardoise, le zinc, l'inox prépatiné ou le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaire, les toitures végétalisées sont autorisées en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique

- **Façades :**

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Gestion des eaux pluviales**

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Clôtures :**
  – Les clôtures sur rue : leur hauteur maximale est fixée à 2,00 m. Elles sont constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) et/ou d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
  – Les murs pleins sont interdits sur rue sauf réhabilitation ou prolongement de mur existant.
  – Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type plaques/poteaux béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu environnant peuvent être autorisés dans la zone.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'aspect des constructions et les clôtures devront se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules

correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

■ **Dans toute la zone :**

Nature de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension de l'habitation	1 place/logement Non réglementé
2. CINASPIC Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SDP au moins.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone :**

- Les parcs de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

Les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- - soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;
- - soit de l'existence d'une exploitation forestière;
- - soit de leur caractère d'espaces naturels.

Une zone de sécurité Z2 d'effets irréversibles est matérialisée autour de la Coopérative agricole de la Mayenne, par un rectangle (périmètre de 160 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac).

Une zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine de traitement des eaux située rue du Vieux Saint-Louis, par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

De plus, dans le secteur N sont incluses des zones de danger (SUP 1) significatif, grave et très grave, liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone N riveraines de la route de Saint Nazaire, de la route de Fougères RD 900 , de la route de Tours, de la route d'Angers, de l'avenue Chanzy et de la rocade.

STECAL, SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme indique que le règlement peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières **des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à

l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

■ **Cette zone comprend 7 STECALS, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie): accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Nfg** (Bois Gamats) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Ncf** (Pignerie) : extension du centre de formation.
- **Net** (centre équestre Tertre): activités équestres et de loisir.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : accueil et hébergement touristique en milieu rural, abris pour animaux de moins de 30 m2.
- **Neh** (hippodrome) : activités liées à l'hippodrome.
- **Ncb** (Croix-Bataille) : réservé aux constructions à usage d'habitation. le changement de destination est interdit.

CINASPIC

L'article L 151-11 (ordonnance du 23 septembre 2016) du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC). Ces constructions sont autorisées en zone N.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- **Dans toute la zone**
  - Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Dans la zone Z2 d'effets irréversibles, matérialisée autour de la coopérative agricole de la Mayenne :**
  - Tout mode d'occupation et d'utilisation des sols.

- **De plus, à la Croix Bataille (STECAL Ncb) dans les zones de danger " SUP1 " liées à la canalisation de transport de gaz :**
  - Tout mode d'occupation et d'utilisation des sols à l'exception de celles visées à l'article N2.
  - Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance es de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R.555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

ARTICLE N 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

- **Dans toute la zone**

1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

2) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3) L'extension des bâtiments d'habitation des lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- que l'extension soit à simple rez-de-chaussée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti existant; et sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance entre cette construction et un

bâtiment agricole en activité situé à moins de 150 mètres et sous réserve que la construction existante présente des qualités architecturales et patrimoniales avérées (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle…).

4) Les abris non clos pour animaux et petits édifices nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol.

5) Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie et aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **Dans les STECAL, les activités suivantes sont autorisées :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières et équestre.
- **Nfg** (Bois Gamats) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Ncf** (Pignerie) : extension du centre de formation.
- **Net** (centre équestre Tertre): activités équestres et de loisir.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : accueil et hébergement touristique en milieu rural, abris pour animaux de moins de 30 m2.
- **Neh** (hippodrome) : activités liées à l'hippodrome.
- **Ncb** (Croix-Bataille) : réservé aux constructions à usage d'habitation. Le changement de destination est interdit. Ce secteur est concerné par une servitude lié à la présence d'une canalisation de Gaz (zone de danger SUP1 reportée au plan de zonage et de servitudes). Le maire informera GRTGaz de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans la zone concernée.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, la nature des constructions et des travaux autorisés doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la compatibilité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Risque Inondation - atlas des zones inondables

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage **(AZI),** la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du présent règlement.

Risque de mouvements de terrain (PPRn)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement soumis aux aléas de mouvements de terrains, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la compatibilité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrains approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Laval-Entrammes

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques technologiques

Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance est de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

- **Dans le STECAL Ncb (croix- Bataille)**

Tout nouvel accès est interdit sur la route d'Angers. Dans le cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots constructibles, les accès aux lots seront regroupés au moins par 2 (2X2), afin de limiter leur nombre et le découpage des haies existantes sur ces voies.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

4. Il est rappelé (Article L.111-4 du Code de l'Urbanisme) que l'administration peut refuser de délivrer le permis de construire dès lors que le projet exige une modification de la consistance d'un réseau public de distribution d'eau, d'électricité, ou d'assainissement qui, compte tenu de ses perspectives d'urbanisation et de développement, ne correspond pas aux besoins de la collectivité ou lorsque les travaux de modification du réseau ont été réalisés sans son accord.

Cette règle concerne tout particulièrement le **Stecal Ncb (Croix Bataille)**.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Dans toute la zone :**

Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des emprises des voies privées ouvertes à la circulation publique :

- En dehors des marges de recul figurant au plan de zonage, le recul minimum sera de 5 mètres au moins.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.
  - Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
    - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
    - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.(CINASPIC)

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'implantation devra se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans les STECAL, les implantations autorisées sont les suivantes :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : conforme à l'article N6.
- **Nfg** (bois Gamats) : la limite de constructibilité est le périmètre du STECAL.
- **Ncf** (Pignerie) : conforme à l'article N6.
- **Net** (centre équestre Tertre): conforme à l'article N6.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : conforme à l'article N6.
- **Neh** (hippodrome) : conforme à l'article N6.
- **Ncb** (croix- Bataille) : conforme à l'article N6. Tout nouvel accès est interdit sur la route d'Angers. Dans le cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots constructibles, les accès aux lots seront regroupés au moins par 2 (2X2) afin de limiter leur nombre et le découpage des haies existantes sur ces voies.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone y compris dans les STECAL.**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

- La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.
- Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les constructions existantes implantées en limite séparative ou avec un retrait inférieur à 5 mètres pourront faire l'objet de surélévation dans la limite des hauteurs fixées à l'article N 10.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

■ **Dans toute la zone hors STECAL :**

Non réglementé.

■ **En STECAL :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

■ **Pour le Stecal Ncb,** l'emprise au sol est limitée à 15%.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP et hors STECAL :**

La hauteur totale ne doit pas excéder 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **Dans les STECAL, les hauteurs autorisées sont les suivantes :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : 12 mètres au faîtage.
- **Nfg** (bois Gamats) : 10 mètres au faîtage.
- **Ncf** (Pignerie) : 10 mètres au faîtage.
- **Net** (centre équestre Tertre) : 12 mètres au faîtage.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : 10 mètres au faîtage.
- **Neh** (hippodrome) : hauteur non réglementée.
- **Ncb** (Croix Bataille) : 10 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **En secteur AVAP :**

L'aspect extérieur des constructions doit se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures :**

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, pour les lucarnes, aucun modèle de référence n'est imposé mais les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.

Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).

La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.

- **Matériaux et couleurs :**

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

l'ardoise, le zinc, l'inox pré-patiné ou le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaire, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique .

- **Façades :**

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique est autorisée dans des proportions mineures.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Gestion des eaux pluviales**

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Clôtures** :
  - Les clôtures sur rue : leur hauteur maximale est fixée à 2,00 m. Elles sont constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) et/ou d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
  - Les murs pleins sont interdits sur rue sauf réhabilitation ou prolongement de mur existant.
  - Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type plaques/poteaux béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu environnant peuvent être autorisés dans la zone.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'aspect extérieur et les clôtures devront se conformer aux dispositions de l'AVAP

approuvée.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- **Dans toute la zone :**

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementé
Logement locatif financé par l'État	0.5 place/logement – voir article L.123-1-13 du cu
Ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	
2. Hôtelier	Non réglementé
5. Exploitations agricoles ou forestières	Non réglementé
6. Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif	Non réglementé

NB: Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat :

- avec ou sans création de logement supplémentaire en cas de logement social ;
- sans création de logement supplémentaire dans les autres cas.

- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la surface de plancher au moins.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ En secteur AVAP :

Les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ Dans toute la zone hors AVAP :

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, développés en pleine terre, doivent représenter au moins :
  - 90% de la surface totale du terrain en N, 85 % en Ncb et 70% sur les autres stecal
  - Ces espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
    - Cette composition doit privilégier :
    - la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
    - la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sont traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destinés à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

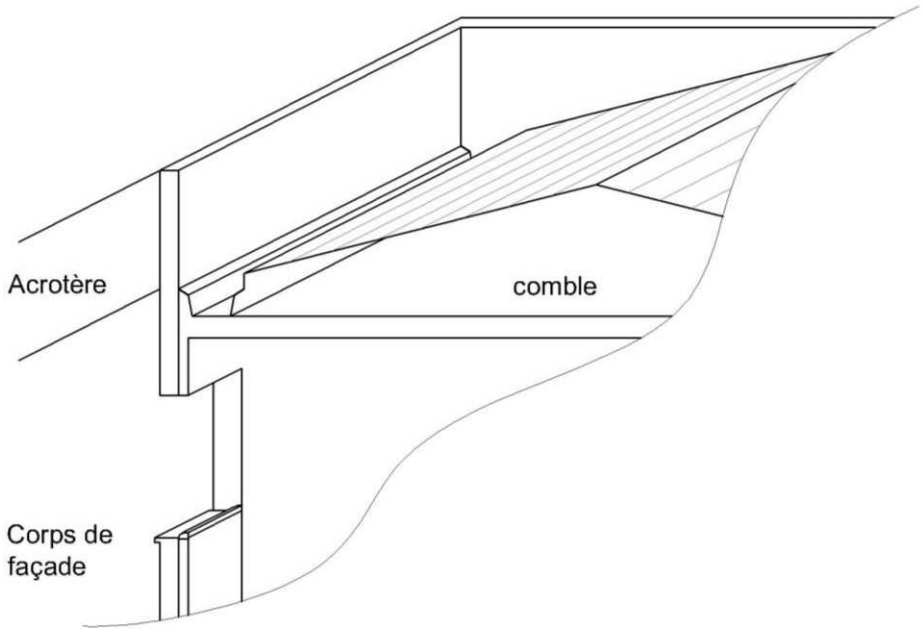
Non réglementé.

TITRE 6

ANNEXES DOCUMENTAIRES

ACROTERE

Nom qui désigne l'ouvrage (quelle que soit sa nature, son matériau et sa composition), prolongeant et terminant dans sa partie supérieure la façade d'une construction.



AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est égale ou supérieure à 100 m^2 et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc…).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire ou du propriétaire de la voie.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

ARTISANAT

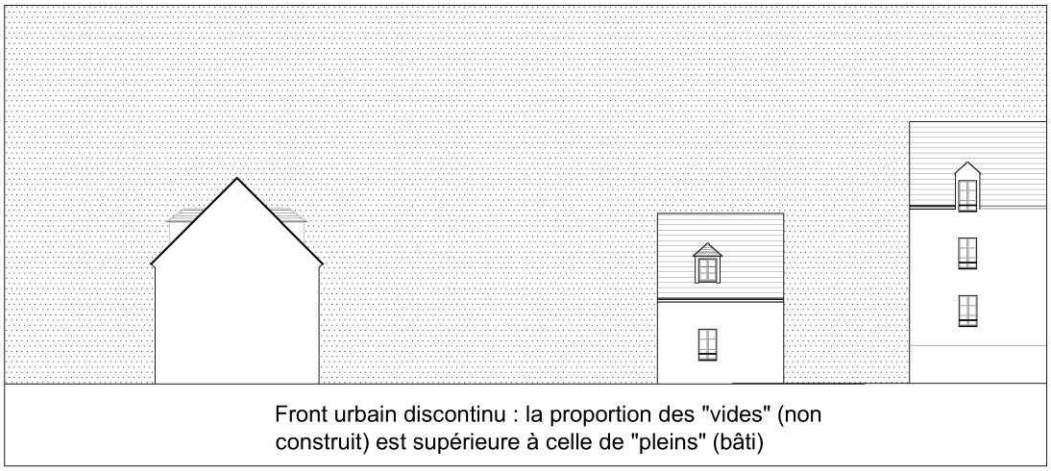
Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.

Elles sont définies notamment par le fait que :

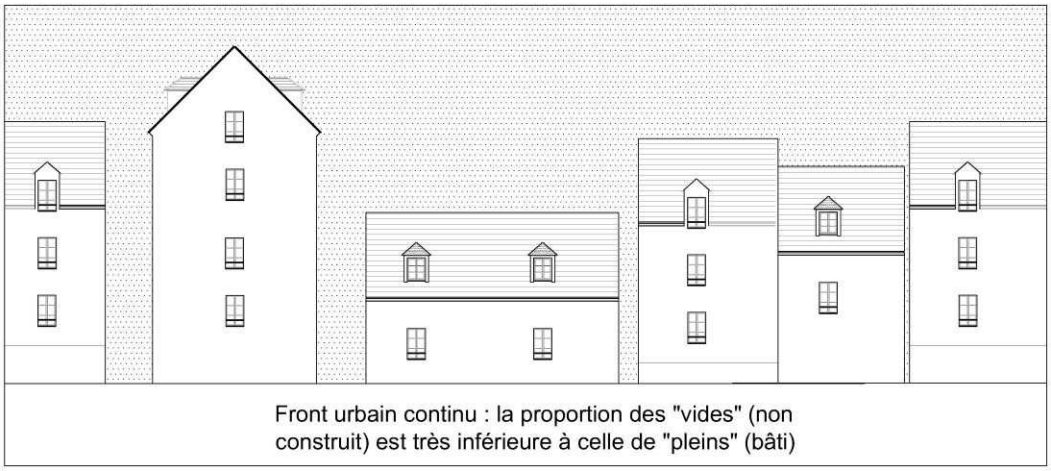
1. L'activité exercée assure une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services, et leur commercialisation.

2. L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 10. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

BATI CONTINU / DISCONTINU (SECTEUR DE..)



Front urbain discontinu : la proportion des "vides" (non construit) est supérieure à celle de "pleins" (bâti)



Front urbain continu : la proportion des "vides" (non construit) est très inférieure à celle de "pleins" (bâti)

CINASPIC

« Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

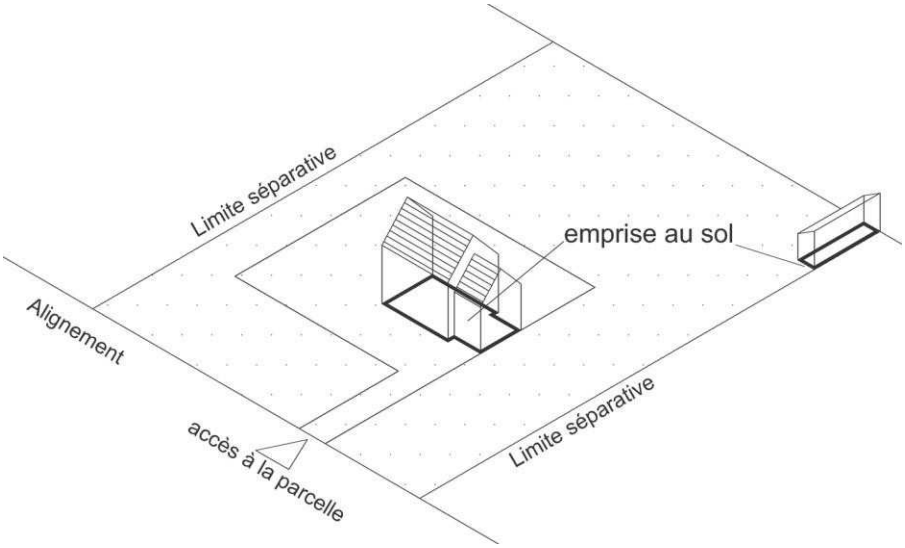
En application de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme (ordonnance N°2015-1174 du 23 septembre 2015), le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Est considérée comme construction existante, toute construction implantée légalement sur le territoire de la commune, et/ou ayant fait l'objet d'une autorisation délivrée par la collectivité, avant la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

EMPRISE AU SOL

C’est la surface de terrain que couvrent les constructions présentes sur l’unité foncière. Elle se calcule en divisant la surface au sol des constructions par la surface du terrain.



ENSEMBLE DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

ESPACE BOISE CLASSE (ART. L.130.1 DU CODE DE L’URBANISME)

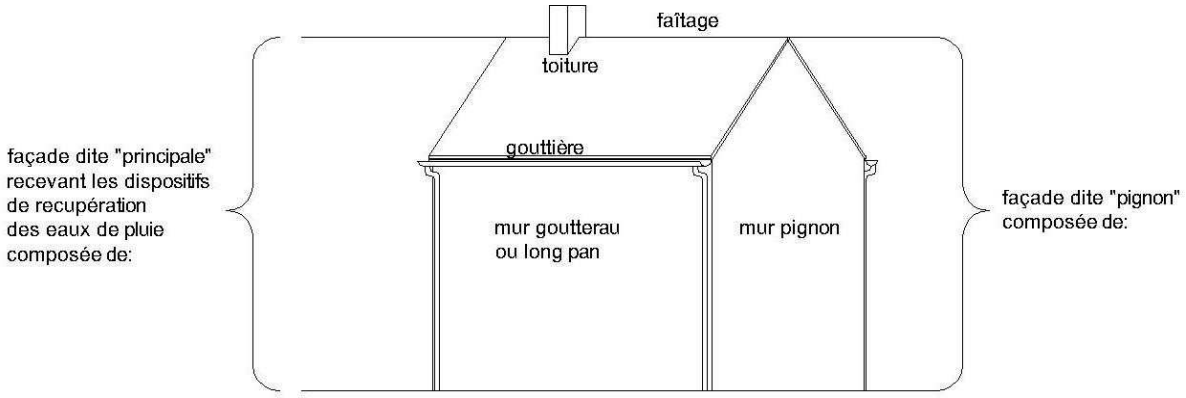
Le Plan Local d’Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.(…)

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est égale ou supérieure à 100 m2 et si sa hauteur excède 2 mètres.

FAÇADE ET PIGNON

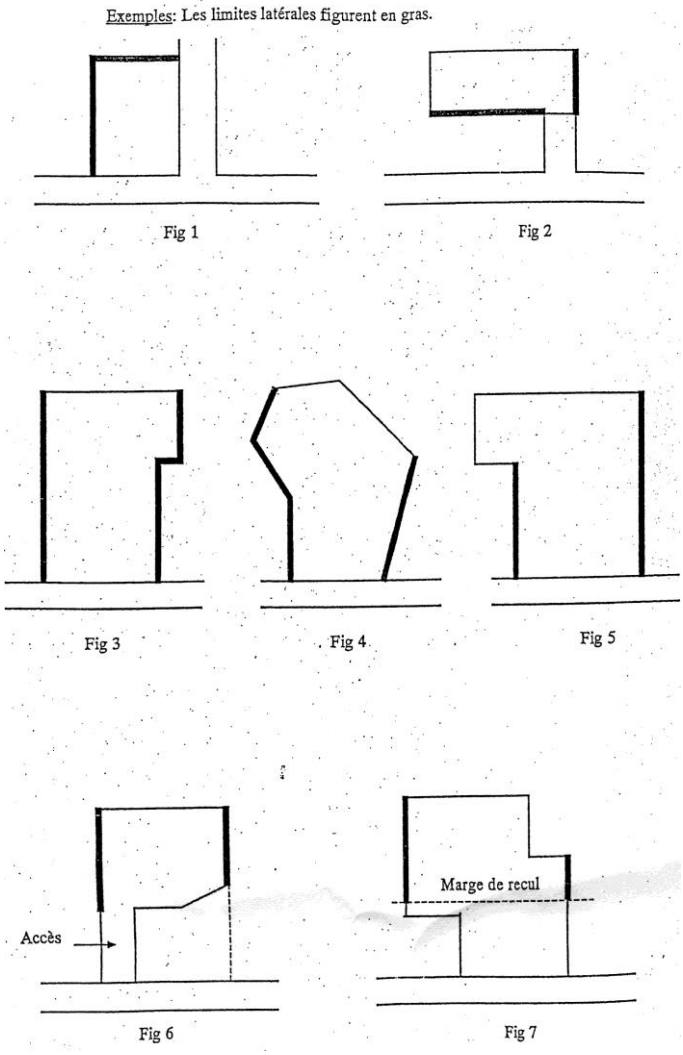
Un bâtiment est constitué par un ensemble de façades. Au titre du présent règlement, le terme de Pignon désigne une façade non surmontée par une pente de toit et non équipée de gouttière.



HEBERGEMENT DE LOISIR

Par hébergement de loisir, on comprend, au sens du présent règlement, les gîtes ruraux, chambres d'hôtes, relais équestres et les installations nécessaires à leur fonctionnement.

LIMITES SEPARATIVES



Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

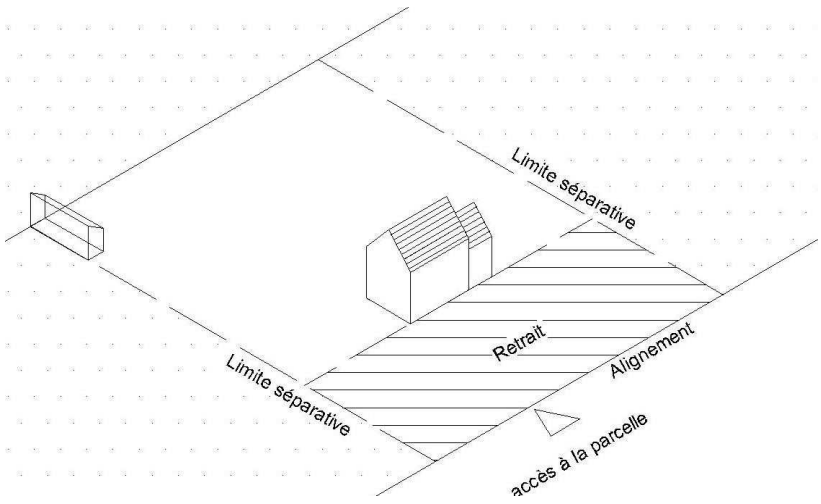
On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de parcelle, des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

Les autres limites sont considérées comme limites de fond de parcelle.

MARGE DE RECUL OU RETRAIT (SUR ALIGNEMENT)



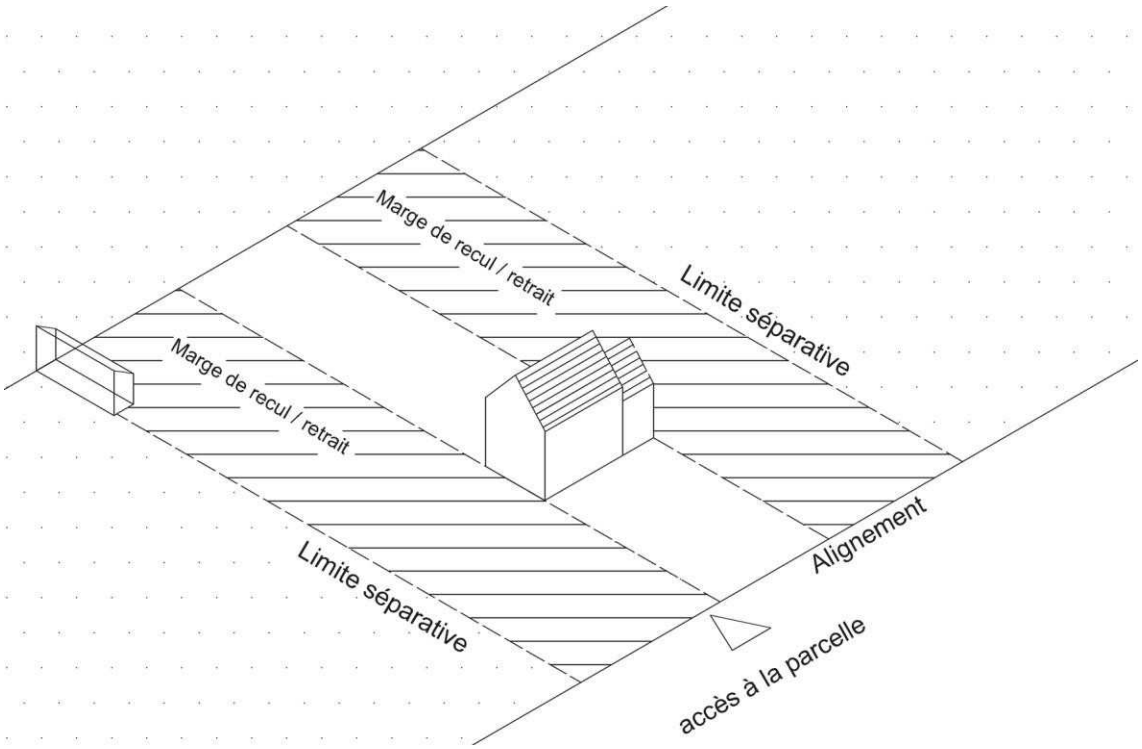
La marge de recul (ou retrait) est la distance séparant toute construction de l'alignement.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis à vis à la limite de l'alignement.

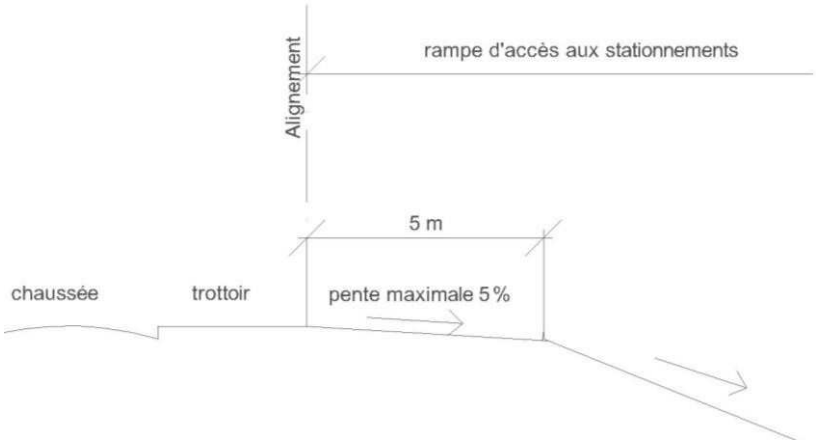
MARGE DE RECUL OU RETRAIT (SUR LIMITE SEPARATIVE)

La marge de recul ou retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis-à-vis à la limite séparative considérée.



PLACE DE STATIONNEMENT



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

PLANTATIONS

Les espèces d'arbres recommandées sont les suivantes :

Alisier terminal
Aulne glutineux ou vergne
Bouleau commun
Châtaignier
Chêne pédoncule
Chêne rouvre ou sessile
Érable champêtre
Érable sycomore
Frêne commun
Grisard
Hêtre
Marronnier
Merisier
Noyer commun
Noyer noir
Noyer hybride
Orme commun
Orme résista
Osier de vannier
Peuplier de culture
Pin de l'Évêque
Poirier sauvage
Saule blanc
Sorbier des oiseleurs
Tilleul à petites feuilles
Tremble

Les haies peuvent être composées d'au moins trois des espèces suivantes :

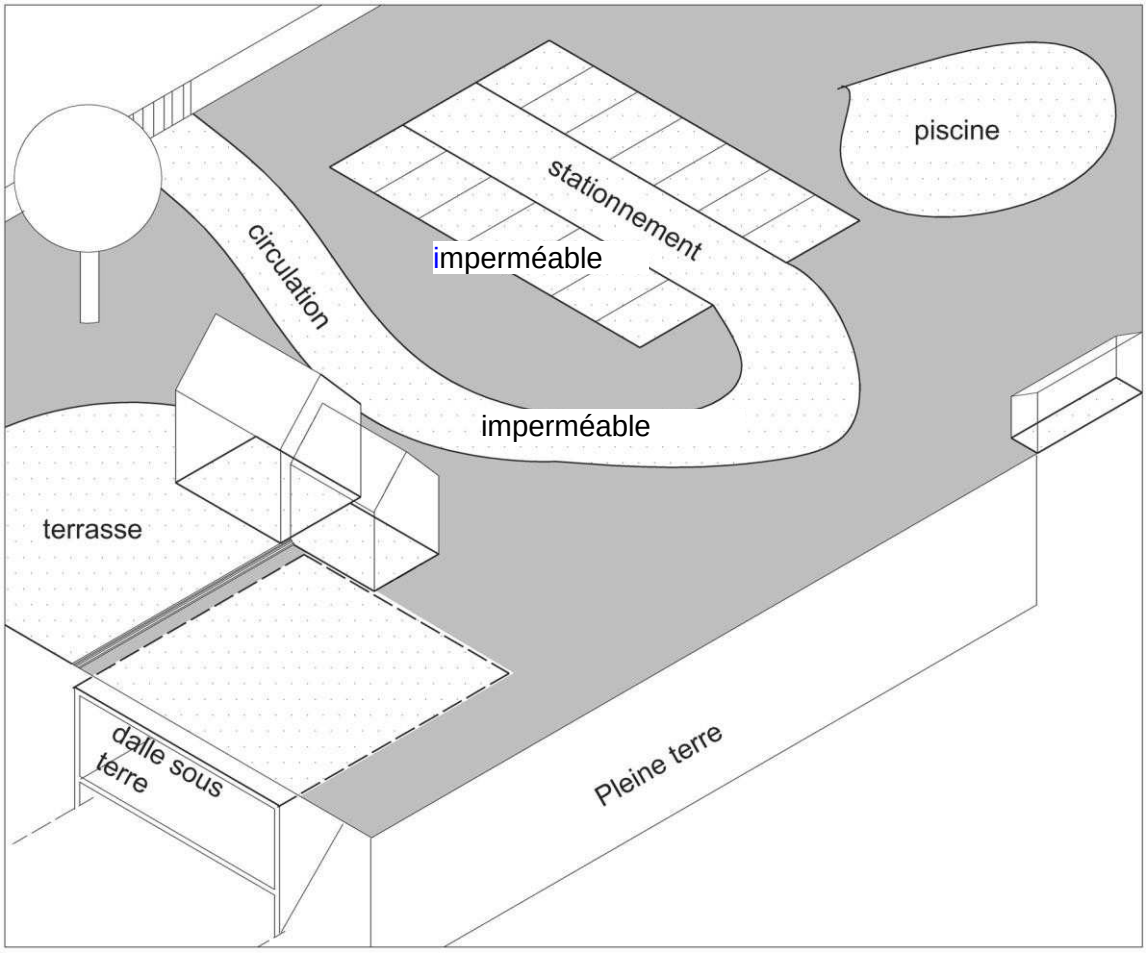
Caduques :
Aubépine
Charme commun
Cerisier, Sainte-Lucie
Cognassier commun et du Japon
Cornouiller sanguin
Érable champêtre
Frêne
Fusain d'Europe
Hêtre
Noisetier commun
Prunellier, épine noire
Prunier, mirobolant
Viorne lantan
Viorne obier

Persistants :
Buis
Berberis verts, Juliana, stenophylla
Darwinii
Cotoneaster franchetti
Eleagnus ebbingeu
Houx du Portugal
Laurier
Mahonia
Hedera hélix
Sambuscus Nigra

PLEINE –TERRE

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations…) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.



Les espaces en gris sont en pleine terre, garantissant l'infiltration des eaux.

STECAL Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, la loi ALUR permet de délimiter à titre exceptionnel et après avis de la CDPENAF, des STECAL.

Il y a lieu de se reporter à l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme: le règlement peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés /

a) des constructions;

b) des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage;

c) des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de 3 mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

a) le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)

b) les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

.

SURFACE (D'UN TERRAIN)

La surface prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.

Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies ;

- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe.

SURFACE DE PLANCHER (SDP)

Article R112-2 du code de l'urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir de l'intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN

Il convient de distinguer :

La parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Le terrain ou unité foncière

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou issues de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

ZONE NON AEDIFICANDI

Il s'agit d'une zone ne pouvant recevoir un édifice (par exemple en bordure de rue, avenue…) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)

II s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

De construction à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service

D'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de Z.A.C, apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

Des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet;

Un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone,

Des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

ANNEXE ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME

« **Art. *R. 111-1.** - Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

« Toutefois :

« **a)** Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

« **b)** Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur du patrimoine créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code. »

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

« **Art. *R. 111-2.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

« **Art. *R. 111-4.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

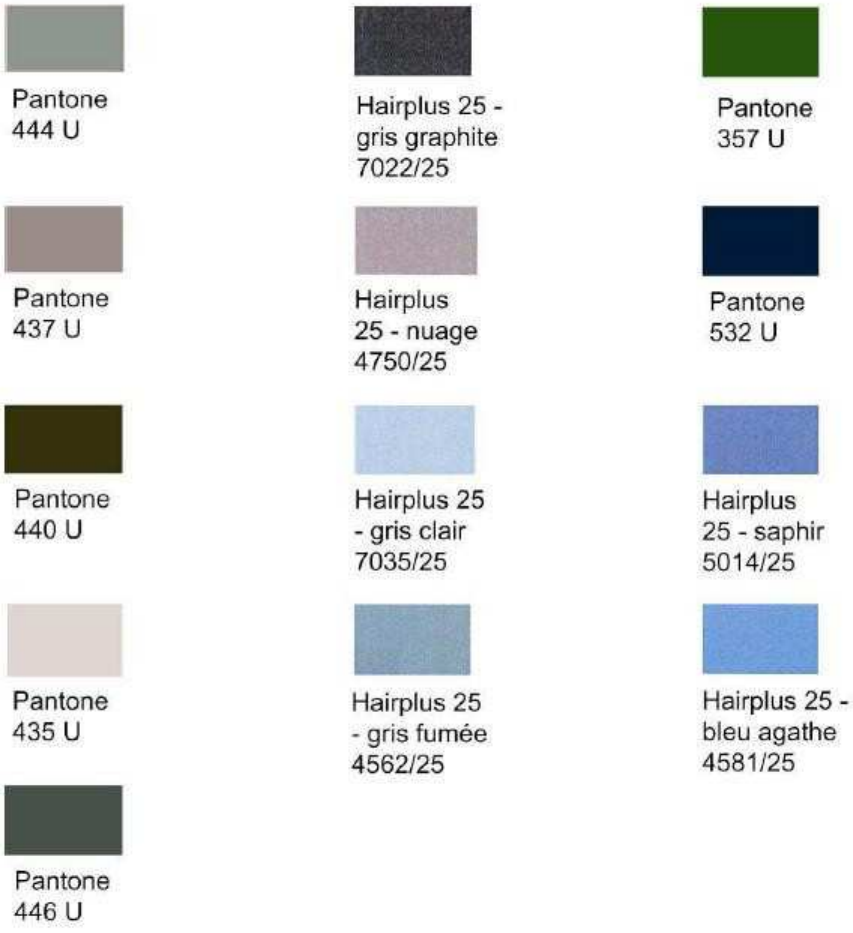
« **Art. *R. 111-15.** - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Aspect des constructions

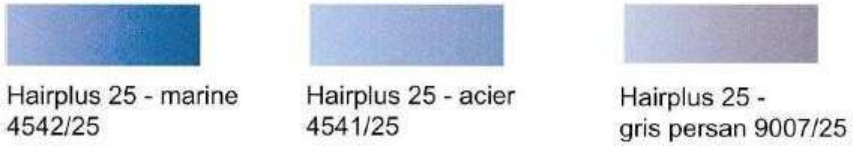
« **Art. *R. 111-21.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE 1 - Zone UEm et 1 AUe – LES MONTRONS/ LA BEUCHERIE

Présentation des couleurs pour les futurs bâtiments



Hairplus 25 - METALLISES



ANNEXE 2 - Zone UEm et 1AUe – LES MONTRONS/ LA BEUCHERIE

PALETTE VEGETALE

Liste des plantes proposées :

Les arbres	Les arbustes
- Quercus robur (Chêne pédonculé) - Quercus pallustris (Chêne des marais) - Fraxinus excelsior (Frêne) - Carpinus betulus " Fastigiata" (Charme fastigié) - Fagus sylvatica (Hêtre) - Alnus glutinosa (Aulne commun) - Corylus colurna (Noisetier de Byzance) - Salix caprea (Saule Marsault) - Salix alba (Saule blanc)	- Carpinus betulus (Charme commun) - Ligustrum vulgare 'Lodens' (Troëne) - Amelanchier canadensis (Amelanchier) - Cornus sanguinea (Cornouiller) - Corylus avellana (noisetier commun) - Rosa rugosa (Rosier rugueux) - Acer campestris (Erable champêtre) - Philadelphus White Rock (Seringat) - Salix rosmarinifolia (Saule)
Les vivaces et graminées	
- Erica x Darleyensis (Bruyère hybride) - Carex elata 'Auréa' (Carex) - Spartina pectinata 'Aurcomarginata' - Molinia arundinacea (Molinie) - Panicum virgatum (Panic)	

TITRE 7

ANNEXES PRESCRIPTIVE: PATRIMOINE PROTEGE

INTRODUCTION

La Ville de Laval est couverte par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Un recensement très précis du patrimoine a été effectué lors de la révision de la ZPPAUP en AVAP et à cette occasion le périmètre a été revu et légèrement resserré.

Dans les secteurs hors AVAP, du patrimoine bâti mais aussi paysager de valeur est présent et doit être protégé sans compromettre l'usage du lieu s'il est un lieu d'habitation ou la valeur écologique s'il s'agit du patrimoine paysager.

l'inventaire du présent document propose donc des fiches descriptives du patrimoine visé et décline une prescription à visée de préservation des éléments majeurs de ses caractéristiques architecturales, éléments de décor comme témoignage singulier d'un patrimoine valorisant pour la Ville.

Etant donné que la Ville est couverte par une AVAP, c'est la protection du patrimoine bâti qui est ici retenue.

Article L 151-19 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

LES FICHES DE REPERAGE ET LES PRESCRIPTIONS POUR PROTEGER LE PATRIMOINE BATI

Liste des fiches du patrimoine bâti :

- la Chapelle Croix-Couverte, Zone des Touches p 6
- le garage Renault-216 Rue de Bretagne p 7
- Maison de Tisserands, avenue de Chanzy p 8
- Manoir de la Chainais p 9
- Manoir de la Saucinière p 10
- Manoir des Alignés p 11
- Manoir des Pommeraies p 12
- Manoir du Pressoir salé p 13
- Manoir de Vaufleuryet ferme p 14
- 7-9 rue Jeanne d'Arc p 15
- 3 Rue Jeanne d'Arc p 16
- 22-24 Rue Jeanne d'Arc p 17
- 16-20 rue des Jardins et 41 rue des Chalets p 18

CARTE DE LOCALISATION DU PATRIMOINE RECENSE



Fiche 1 : chapelle Boulevard Léon Bollée

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	Boulevard Léon Bollée	**Chapelle de la Croix-Couverte**	**AP 126**

Historique:
Ancien oratoire devenu chapelle et qui d'après sa première appellation s'est peut-être substitué à une croix couverte d'un auvent. D'origine ancienne, ce petit sanctuaire champêtre et privé à été remanié ou reconstruit en 1788 comme l'indique la date gravée sur la clé de l'arc d'encadrement de la porte. Jusqu'à la fin des années 1950, la procession des rogations s'y rendait. Restauré dans les années 1980, il a été donné à la Ville de Laval en 2007.

Descriptif:
Petit édifice en moellon de calcaire enduit accessible par un emmarchement en pierre de schiste. Le mur pignon à deux contreforts est couronné d'un campanile de plan carré. Le dessus de la porte d'entrée est gravée d'un croissant de lune sommé d'une croix pattée. A l'intérieur, le vaisseau unique est couvert d'une fausse voûte en berceau cachant ce qui paraît être une charpente "à fermes portiques", type fréquemment mis-en-œuvre au 18e siècle. La chapelle renferme un ensemble intéressant de sculptures du 17e et 18e siècle.

Prescription :
Conservation complète de l'édifice sans adjonction possible.

Restauration des enduits, parements, couverture et boiseries dans le respect du style et des matériaux actuels de l'édifice.

Photo



Repérage cadastral



fiche 2 : garage Renault

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	216 Rue de Bretagne	**Garage Hintzy Renault**	**DE 125**

Historique:
Les constructions de garages vont se multiplier des années 30 aux années 50 à Laval pour faire face aux nouveaux besoins (ravitaillement et entretiens), générés par la multiplication des automobiles.
Cependant, pour l'essentiel, ces équipements centrés sur un simple hangar à habiller en façade ne génèrent que rarement des architectures monumentales originales.
Pour l'essentiel, le traitement se fait par façade rideau avec fronton en espalier et corniche art déco.

Par rupture avec ce modèle type, le garage du 216 rue de Bretagne, marque la volonté de s'inscrire dans une nouvelle vogue affirmant plus clairement la façade sur rue et donnant de plus une vraie place aux fonctions administratives à l'étage qui est en porte-à-faux sur colonnes comme les œuvres les plus contemporaines de Le Corbusier.

Descriptif:

Bâtiment à étage en porte-à-faux à pans coupés, portant sur deux colonnes bétons.

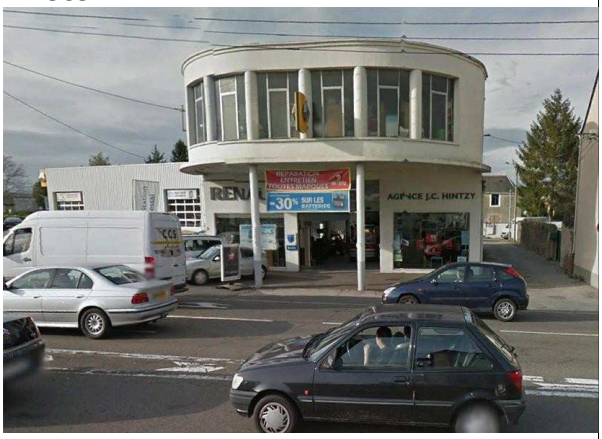
L'accès se fait par un porche sous l'étage administratif entre les colonnes.

Le décor des rares modénatures demeure art déco.

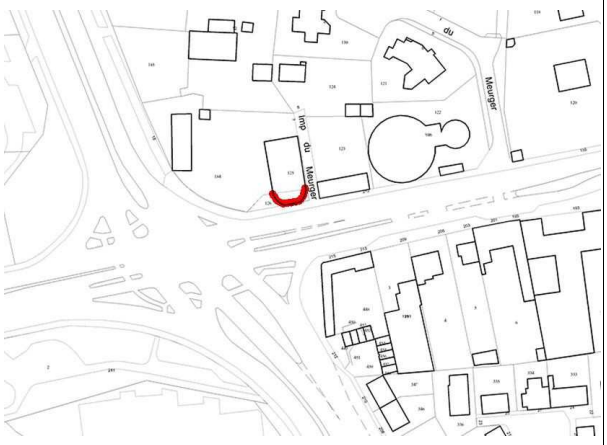
Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment de façade sur rue identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions ni modifications ou isolation extérieure. Maintien des percements à l'étage sans modification.

Photo



Repérage cadastral



Fiche 3 : maison de tisserand

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	10 avenue de Chanzy	**Maison de tisserand**	**AS 384**

Historique:

Les barres et maisons individuelles textiles apparaissent à Laval dans le premier tiers du 17ème siècle en périphérie du bourg .
Celles-ci permettent de loger et surtout de contrôler le personnel chargé de tisser les toiles de Laval.

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se composent d'une cave, de l'ouvroir qui accueille l'artisan tisseur et son métier pour un travail long, effectué dans l'humidité afin de préserver la fibre de lin.

A l'étage, desservie par un escalier, se situe la pièce chaude de vie qui accueille la totalité de la famille de l'artisan.

Les percements sont peu nombreux (fenêtre parfois unique, porte d'accès à l'étage et à la cave) et le décor est très sobre.

Prescriptions :

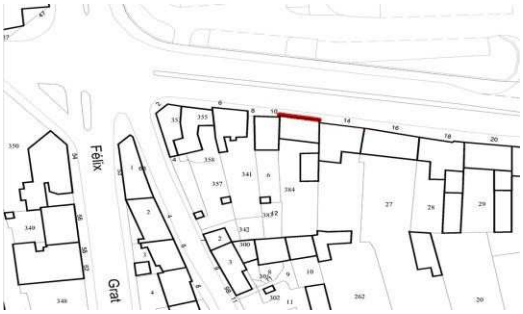
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat sans adjonction de dispositif extérieur d'isolation

Extensions et modifications possibles sur cour ou jardin

Photo



Repérage cadastral



Fiche 4 : Manoir de la Chainais

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	La Chainais	**Manoir de la Chainais**	**BN 322**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir de la Chainais, construit au 16ème siècle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique.

Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral



Fiche 5 : Manoir de la Saucinière

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	55 rue du boulevard du 8 mai 1945	**Manoir de la Saucinière**	**DI 265**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.
Dans ce cadre, le manoir de la Saucinière, construit au XVI ème siécle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis double dans l'alignement, avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique.

Lucarnes à l'étage subsistantes de style renaissance.

Prescriptions : Maintien de l'intégrité du bâtiment identifiée en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16 ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 6 : Manoir des Alignés

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	50 Rue des Alignés	**manoir du grand Aligné**	**DP 54**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI ^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.
Dans ce cadre, le manoir du grand Aligné apparaît prototypique. Construit par la famille Hatry celui-ci est doté d'un premier logis et d'une tour originale car polygonale à la base mais dotée d'un pavillon sur plan carré en encorbellement orné au sommet.
Ce premier ensemble est complété en 1686 par un grand logis œuvre de François Laigneau qui sera entièrement détruit en 1944.

Descriptif: Bâtiment de logis en moellon de calcaire avec encadrement des baies en pierre de taille de granite et calcaire. Grande tourelle avec escalier monumental en vis à plan polygonal et carré au sommet avec ornement sur les culots de l'encorbellement. Partie d'enceinte conservée

Prescriptions : Maintien de l'intégrité du bâtiment d'origine restant façade Est identifié en rouge sur le repérage cadastral. Extension et modifications possibles des toitures et autres façades dans le respect du bâti d'origine. Les adjonctions sur façade ou l'isolation par l'extérieur ne sont pas autorisés. L'extension sur façade Sud est autorisé ainsi que le percement
de portes ou fenêtres sur les façades Nord et Ouest dans l'esprit du bâti 16e. la grange et le hangar ne sont pas concernés par ces mesures de conservation.
photo du bâtiment avant bombardement :





Photo





Repérage cadastral et périmètre protégé

Fiche 7 : Manoir-bâtisse des Pommeraies

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	Rue impasse du dépôt (32- 34)	**Manoir-bâtisse des Pommeraies**	**AN 97**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir des Pommeraies, construit au 16ème siècle apparaît comme le prototype de cette construction de petite taille marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Bâtiment à un étage carré avec toit en pavillon avec tourelle à toiture en croupe ronde

Les murs sont en moellon de pierre et enduit. La couverture est contemporaine en ardoise et des ouvertures ont été modifiées au XX ^{ème} siècle.

Prescriptions :

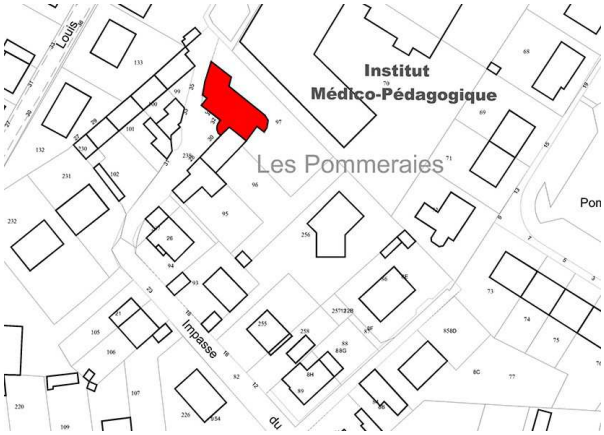
Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 8 : Manoir du Pressoir salé

N°au plan	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
1	**58 rue du pressoir Salé**	**Manoir du pressoir salé**	**AR 207**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir d'un pressoir Salé, construit au XVI^{ème} siècle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis double en alignement, avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit polygonal.

Lucarnes à l'étage subsistantes de style renaissance.

Prescriptions :

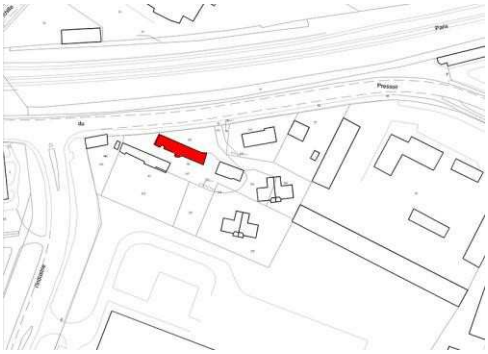
Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 9 : Manoir et ferme de Vaufleury

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	61 chemin de Vaufleury	**Manoir et ferme de Vaufleury**	**AM 424**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales:les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui par sa prestance rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir de Vaufleury construit au XVI ème siècle apparaît comme le prototype de cette constructions marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis en moellon de calcaire et granite enduit complété par un logis 19ème rectangulaire en moellon enduit et appareil de tuffeau pour les encadrements et pour les ornements de corniche. Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique. Restauration récente de l'ensemble dans les règles de l'art

Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16e siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 10 : , 7-9 rue Jeanne d'arc

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	7-9 Rue Jeanne d'Arc	**Maisons années 1910-1930**	**AL 194-197**

Historique:

A partir du milieu du XIXeme siècle, le développement de la ville et l'apparition d'une classe moyenne et supérieure urbaine conduit à la mise en place de nouvelles typologies d'habitations. Admirateurs d'un passé idéalisé comme de matériaux modernes (la brique), ces nouvelles élites favorisent l'émergence de constructions réalisées à partir de deux styles dominants.
Le premier privilégie la référence au passé (médiéval ou Louis XIII) ou la brique joue un rôle majeur tout en maintenant un décor sculpté en encadrement.
Le second, privilégie la sobriété et utilise la brique en entourage de baies notamment que ce soit dans un style classique ou de plus en plus proche de l'art nouveau

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se caractérisent par un volume bâti rectangulaire . Le tout est surmonté soit d'une toiture simple à deux pans. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant et jambages en brique dans un esprit proche de l'art déco.

Plus spécifiquement encore, la création de deux maisons jumelles renforce encore l'originalité de cet ensemble conçu de manière complémentaire et symétrique.

Prescriptions :

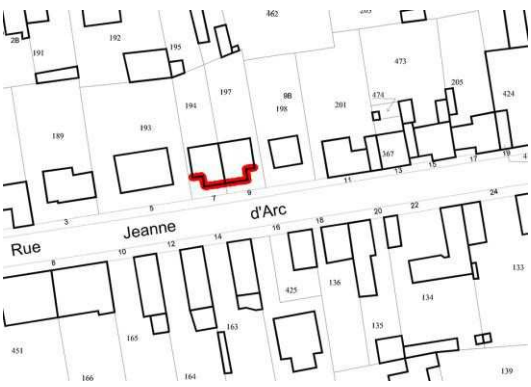
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décors en façades sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux) et de la clôture (piliers de briques notamment)

Extensions et modifications possibles en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 11 : maisons années 1910-1930- 3 rue Jeanne d'Arc

-	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	3 Rue Jeanne d'Arc	**Maisons années 1910-1930**	**AL 189**

Historique:

En lien avec le développement de l'industrie textile, se développe sur les hauteurs des Pommeraies, un habitat populaire de qualité souvent patronné par l'élite dominant l'industrie textile. Ces constructions et leur jardin permettent d'accueillir et stabiliser une main-d'œuvre rare qui est tentée sinon de quitter la ville. Le jardin permet de procurer une alimentation complémentaire et d'éviter la tentation des réunions dans les débits de boissons. Cet habitat se regroupe sur les pentes en surplomb des usines de Bootz.

Descriptif:

De caractère simple, cette maison se caractérise par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble avec lucarne. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant et des jambages en brique.

Prescriptions :

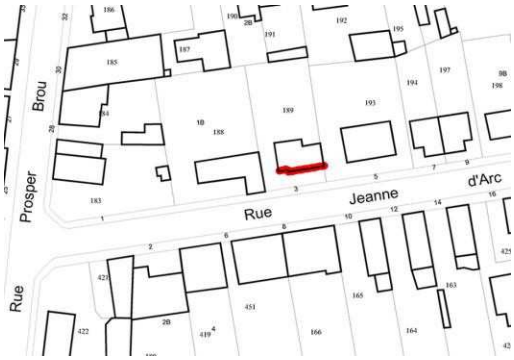
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques) ainsi que la clôture métallique et les piliers.

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 12: 22-24 Rue Jeanne d'Arc maison de maîtres 1860-1910,

-	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	22-24 Rue Jeanne d'Arc	**maison de maîtres 1860-1910,**	**133-134**

Historique:

A partir du milieu du XIXème siècle, le développement de la ville et l'apparition d'une classe moyenne et supérieure urbaine conduit à la mise en place de nouvelles typologies d'habitations. Admirateurs d'un passé idéalisé comme de matériaux modernes (la brique), ces nouvelles élites favorisent l'émergence de constructions réalisées à partir de deux styles dominants.
Le premier privilégie la référence au passé (médiéval ou Louis XIII) ou la brique joue un rôle majeur tout en maintenant un décor sculpté en encadrement.
Le second, privilégie la sobriété et utilise la brique en entourage de baies notamment que ce soit dans un style classique ou de plus en plus proche de l'art nouveau

Descriptif:

Ces maisons destinées à des personnes plus fortunées que la moyenne dans le quartier se caractérisent par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble. La façade est articulée autour d'une travée centrale surmontée d'un fronton .Celle-ci est marquée par un appareillage de brique et une ligne de faîtage en terre cuite de qualité.
Les façades affichent un décor simple mais soigné : lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau et jambages en brique et tuffeau.

Prescriptions :

Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques).

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 13: rue des Jardins et rue des Chalets

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	20, 18, 16, Rue des jardins 41 rue des Chalets	**Maison années 1910 -1930**	**AL 58,59,60, 231**

Historique:

En lien avec le développement de l'industrie textile, se développe sur les hauteurs des Pommeraies, un habitat populaire de qualité souvent patronné par l'élite dominant l'industrie textile. Ces constructions et leur jardin permettent d'accueillir et stabiliser une main-d'œuvre rare qui est tentée sinon de quitter la ville. Le jardin permet de procurer une alimentation complémentaire et d'éviter la tentation des réunions dans les débits de boissons. Cet habitat se regroupe sur les pentes en surplomb des usines de Bootz.

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se caractérisent par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble et d'une toiture à croupe retroussée. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant se différenciant des jambages en brique.

Prescriptions :

Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques).

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



PLU

Ville de LAVAL

Modification simplifiée n°2

Pièces modifiées - Règlement

PLU APPROUVE LE 23 MAI 2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE 19 JUIN 2017

MISE EN COMPATIBILITE N°1 VIA DECLARATION DE PROJET APPROUVEE LE 18 SEPTEMBRE 2017



LAVAL AGGLOMERATION
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DU CADRE DE VIE - DIRECTION DE L'URBANISME
HOTEL COMMUNAUTAIRE – 1, PLACE DU GENERAL FERRIE – CS 60809 – 53008 LAVAL CEDEX

ARCHITECTURE ACTION
31 rue de Terre Neuve 75020 Paris
tél : 01 40 24 13 81
www.architectureaction.com

INDDIGO
4 avenue Millet 44000 NANTES
tél : 02 40 48 99 99
www.inddigo.com

FUTURBAIN
5 rue de Savoie 75006 PARIS
tél : 06 88 72 95 94
www.futurbain.com

SCE
5, avenue A-L Cauchy 44307 NANTES
tél : 02 40 68 51 55
www.SCE.fr

REPERAGE URBAIN
210 Rue Saint-Maur, 75010 PARIS
tél : 01 77 12 32 99
www.reperageurbain.com

MOSBACH PAYSAGISTES
81 rue des poissonniers 75018 PARIS
tél : 01 53 38 49 99
www.mosbach.fr

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7

Dispositions applicables à la zone UA 8
Dispositions applicables à la zone UB 17
Dispositions applicables à la zone UC 32
Dispositions applicables à la zone UD 45
Dispositions applicables à la zone UE 55

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 71

Dispositions applicables à la zone 1 AU 72
Dispositions applicables à la zone AUe 83

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 96

Dispositions applicables à la zone A..... 97

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE..... 108

Dispositions applicables à la zone N..... 109

TITRE 6 : ANNEXES DOCUMENTAIRES..... 124

TITRE 7: ANNEXES PRESCRIPTIVES 142

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce Règlement est établi conformément à l'article R. 123-21 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 30 mars 2015.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Laval.

ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles du plan local d'urbanisme sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme. Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles, R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 (les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). Le texte de ces articles est rappelé en annexe du règlement.

2) L'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme dispose que lorsque l'établissement d'un projet de PLU est prescrit, ou lorsque sa révision a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas le sursis ne peut excéder 2 ans.

3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

En particulier, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au PLU.

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les législations et réglementations concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ; les règlements sanitaires départemental et communal le cas échéant ainsi que le code de la voirie.

4) La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) n° 2000.1208 du 13 décembre 2000, la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 et la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 ont modifié l'article L.123.1 qui fixe le contenu d'un PLU.

5) La participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics et propres est régie par les articles L.332.6 à L.332.16 et L.332.28 à L.332.30 du Code de l'Urbanisme ; en particulier :

La participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles permettant l'implantation de nouvelles constructions : articles L.332.11, L.332.11.2 et L.332.11.3. du Code de l'Urbanisme.

Le respect des dispositions générées par la loi du 30 mai 1997, complétée par l'Arrêté du 26 mai 1997, relative aux droits de passage sur le domaine public routier et aux servitudes prévues par les articles L.47 et L.48 du Code des Postes et Télécommunications.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMPLACEMENTS RESERVES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle et forestière (N).

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UB...). Certaines zones comprennent des sous-secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a ; r ...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.
- La zone agricole à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre IV.
- La zone naturelle à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre V.

Dans **les emplacements réservés**, sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 du code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le PLU est opposable au tiers il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au PLU figurent à l'annexe "Emplacements Réservés" au présent dossier avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En cas de sinistre la reconstruction, dans la même emprise, d'une surface de plancher équivalente, sera autorisée sur tout terrain, sauf application d'une disposition d'emplacements réservés ou d'alignement, qu'elle respecte ou non, les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de zone, à condition que la demande de permis de construire soit déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine centrale de la commune qui regroupe les quartiers anciens, de part et d'autre de la Mayenne.

La confortation de l'animation de centre ville à vocations multiples (habitats, équipements, commerces, services…) et la valorisation des paysages urbains historiques – sans exclure ponctuellement leur renouvellement contemporain - sont recherchées.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE UA 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif**.
- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est couverte par une AVAP. Les constructions et les aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque de glissement de terrain

Risque de glissement de terrain d'après l'étude réalisée en 1993 sur la falaise de la rue Félix Faure : la zone concernée est classée *non aedificandi* sur le document graphique du règlement.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :**

L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade, sauf pour la partie en attique.

- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :

Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,

Pour préserver un mur ou lorsque le projet prévoit un mur sur rue surmonté ou non d'une grille et que ce mur assure une continuité visuelle en rez-de-chaussée de l'alignement.

A l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe un immeuble à l'alignement ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.

- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement sont exigées :

Pour aménager un jardin privatif sur rue, la construction est interdite sur ces espaces **sur une profondeur minimale de 4 mètres**. Les parcelles identifiées sont repérées dans le document graphique de l'AVAP.

En cas de retrait, un mur de clôture maçonné implanté à l'alignement pourra être imposé.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives avec une accroche minimale de 5 mètres.
- Dans tous les cas, l'implantation en limite de fond de parcelle est autorisée.
- Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative (limites latérales et limites de fond de parcelle), la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Nonobstant, les dispositions ci-dessus, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la (les) limite(s) séparative(s).
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	Non réglementé
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	Non réglementé
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux, et ceux recevant du public, un local pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible,

un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

- logements : 2.5% de la Surface De Plancher et minimum 10 m²
- autres : 2% de la Surface De Plancher

■ En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

■ Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UA 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

C’est la zone urbaine péri centrale qui prolonge les quartiers anciens.

L’amélioration de ses qualités urbaines (mixité, paysages bâtis renouvelés…) est recherchée par une meilleure utilisation des disponibilités foncières existantes.

Un secteur UBf désigne le Quartier Ferrié. Le quartier Ferrié fait, pour partie, l’objet d’une ZAC.

Un secteur UBg désigne le quartier de la Gare. Le quartier de la gare fait l’objet d’une ZAC.

Dans le secteur UB est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint Louis.

Zone de sécurité "S" d'effets irréversibles matérialisée par un cercle (périmètre de 254 mètres autour de la canalisation incriminée).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel et exclusif d'entrepôt.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

■ **De plus, dans la zone UB, hors secteurs UBf et UBg**

- L'implantation des constructions à usage agricole.

■ **De plus, dans le secteur UBg**

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.

■ **De plus, dans la zone de sécurité "S" :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UB2.

ARTICLE UB 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

■ **Dans toute la zone :**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).**

- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **De plus, dans la zone UB, hors secteurs UBf et UBg**

- L'extension des constructions à usage agricole liées et nécessaires aux activités agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLU.

■ **De plus, dans le secteur UBf**

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole, à condition que ces activités soient compatibles avec l'usage et la vocation du secteur UBf.

■ **En secteur "S" (Zone de sécurité) :**

Dans la zone de sécurité "S" (périmètre de 254 m) ne sont admis que les **aménagements et extensions des constructions existantes.**

PROTECTIONS – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risques d'affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risques technologiques

Dans le secteur UB (Plan 1Z et 2Z) est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint-Louis. La Zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

Les débits de fuite seront limités à 3l/s/ha pour une pluie trentennale **en secteur " UBf"** et à 3l/s/ha pour une pluie décennale **en secteur "UBg".**

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernés par la demande d'autorisation d'urbanisme, et non pour la seule superficie imperméabilisée.

Dans le cas d'une mise en œuvre partielle de techniques alternatives par infiltration ou recyclage visant la limitation des rejets, les surfaces imperméabilisées ainsi prises en charge ne seront pas déduites de la superficie totale du projet, pour le calcul du débit rejeté au réseau public.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ **Dans toute la zone, hors secteurs UBf et UBg et hors AVAP :**

- Sauf en présence d'une marge de reculement portée au document graphique du règlement, la majeure partie de la façade doit être implantée à l'alignement : les décrochés peuvent être autorisés sous réserve de participer à la bonne intégration architecturale du projet dans son environnement.
- Une implantation en retrait de l'alignement est admise dans les cas suivants :
  - lorsque la construction assure une implantation cohérente avec les constructions voisines existantes.
  - en cas d'extension d'une construction existante déjà en retrait.
  - à l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou en retrait ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.
  - le long du domaine public ferroviaire.
  - pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

■ **En secteur UBf et UBg :**

- les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'1m minimum par rapport à l'alignement.
- Cependant, les annexes à l'habitation devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

■ **Cas particulier de la RD900**

- Dans tous les cas, le long de la RD 900, les constructions doivent être implantées en dehors de la marge de recul « Loi Barnier » portée au document graphique du règlement. Pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne » la marge de recul issue du dossier de dérogation Loi Barnier est portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900. Les constructions devront donc observer un recul de 20 m minimum par rapport à l'axe de la RD 900. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations et aménagements liés à la voirie (bassin, voie) et aux réseaux.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite en saillie du domaine public au rez-de-chaussée.

■ **En secteur AVAP : voir règlement de l'AVAP**

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone, hors secteurs UBf et UBg :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **Dans les secteurs UBf et UBg :**

- Les constructions, y compris les annexes à l'habitation, peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 1 mètre.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

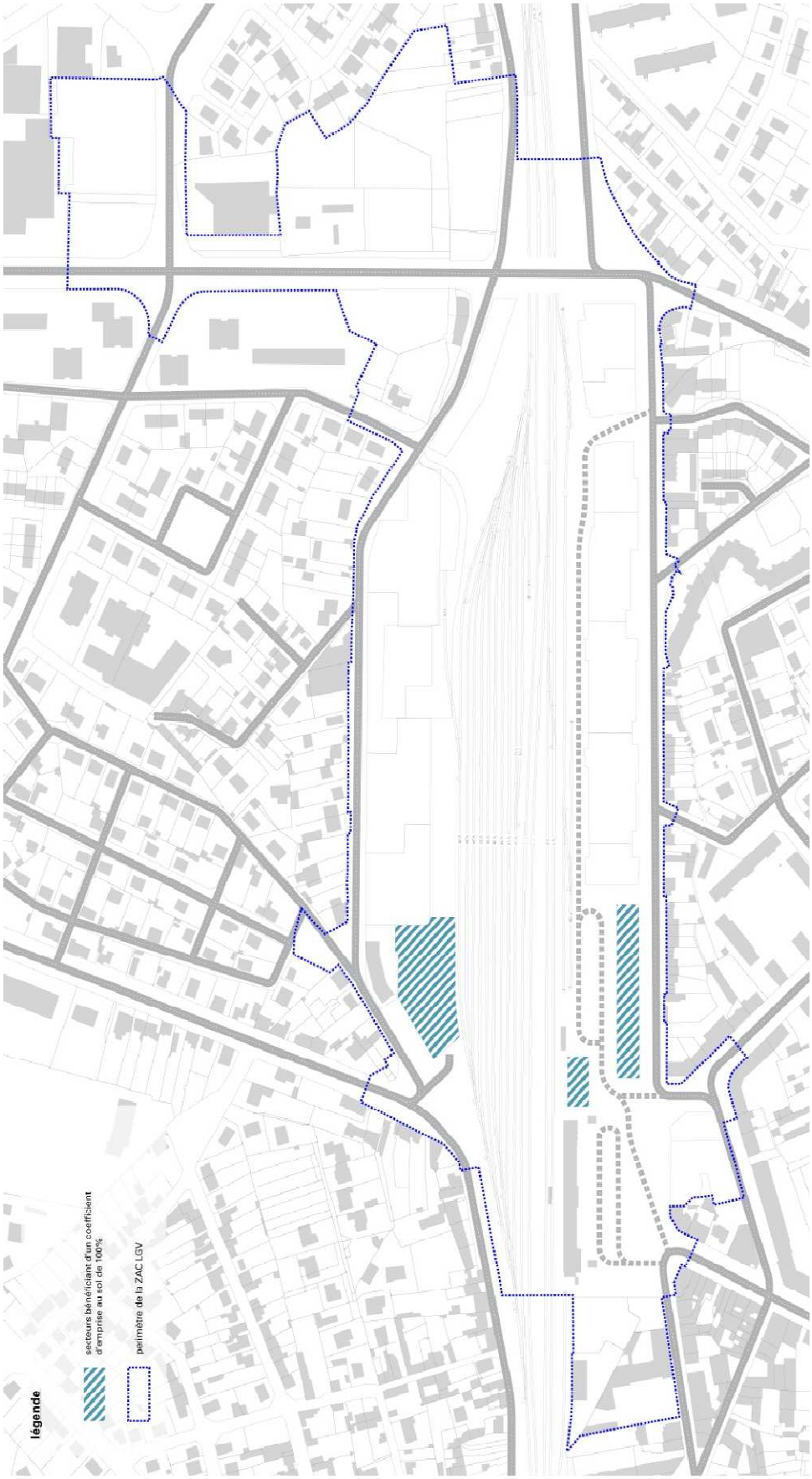
■ **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65 % de la surface du terrain.

- **Dans le secteur « UBf »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 85% de la surface du terrain. Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC.
- **Dans le secteur « UBg »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75 % de la surface du terrain. Cependant, l'emprise au sol n'est pas règlementée dans les cas suivants :

  - dans les îlots repérés au plan des emprises au sol (voir plus loin)

  - pour les CINASPIC.

Plan des emprises au sol



ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.
- **Dans toute la zone hors secteurs « UBf » et « UBg** », cette hauteur maximale peut être minorée jusqu'à 13 mètres maximum pour être rendue cohérente avec la hauteur desconstructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.
- **Dans le secteur « UBg »,** les hauteurs maximales à l'intérieur des îlots sont fixées par le plan des hauteurs ci-dessous, complété par des schémas précisant la gestion des épannelages sur certaines portions désignées au plan des hauteurs. Hors îlots repérés dans le plan des hauteurs, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.

Plan des hauteurs

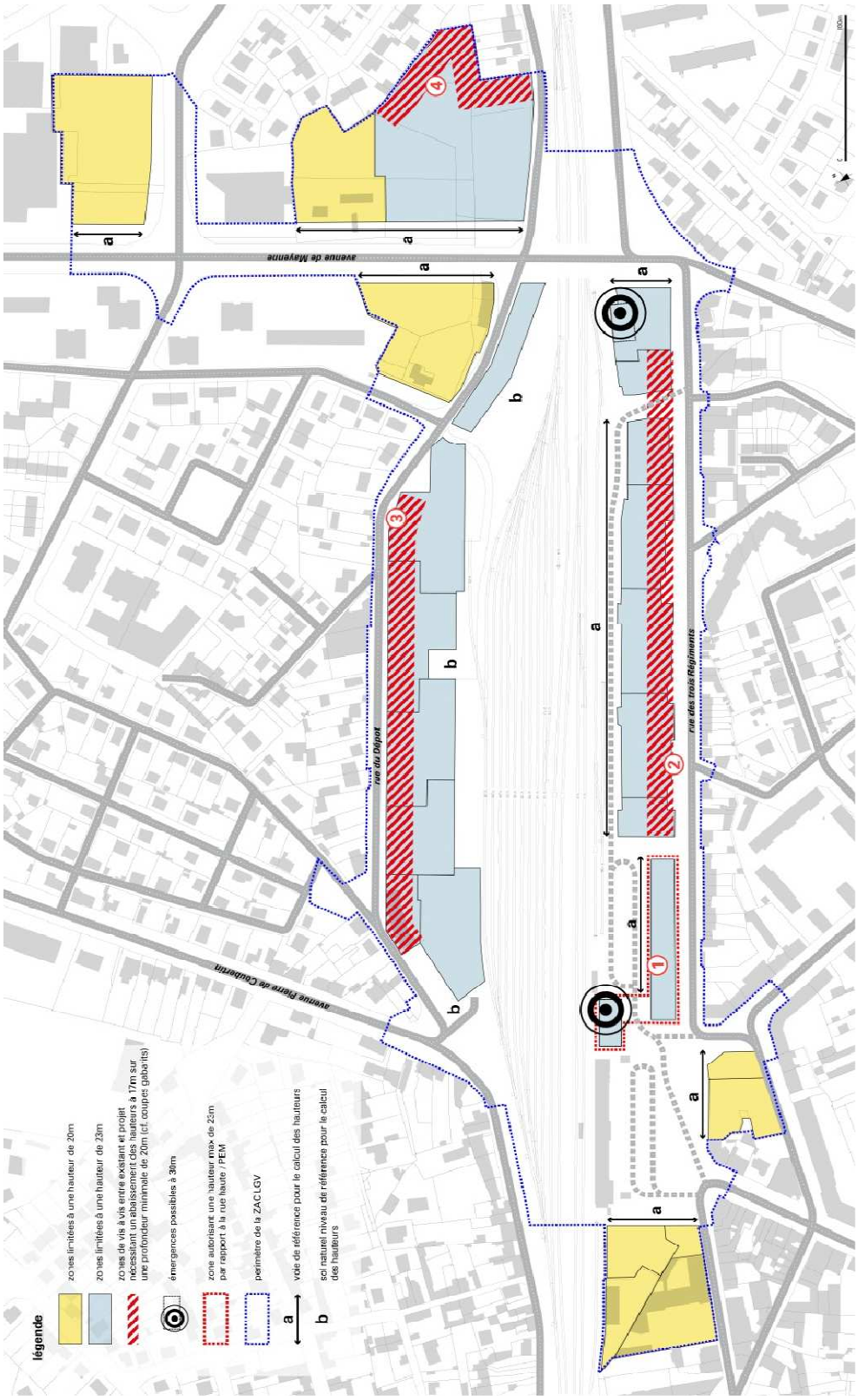
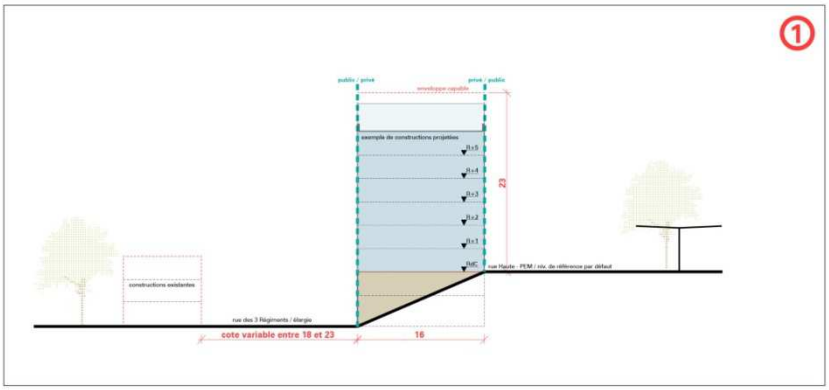
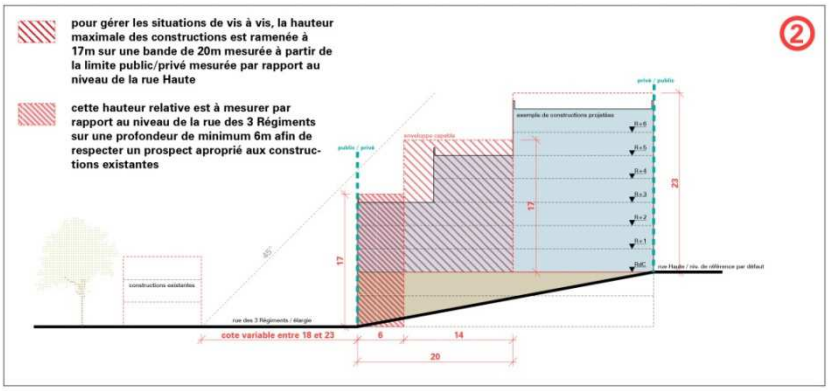
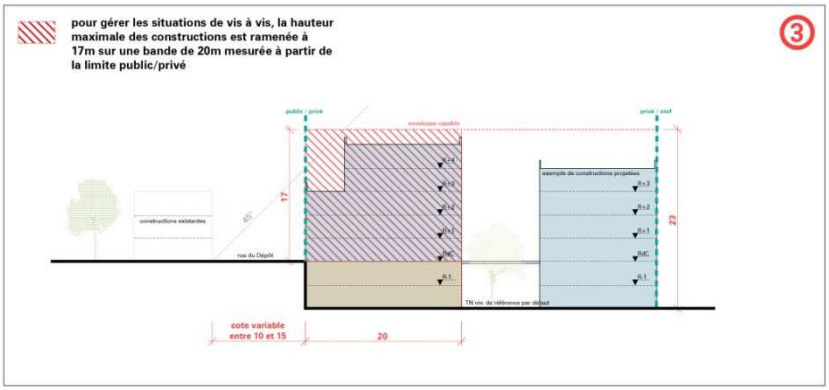
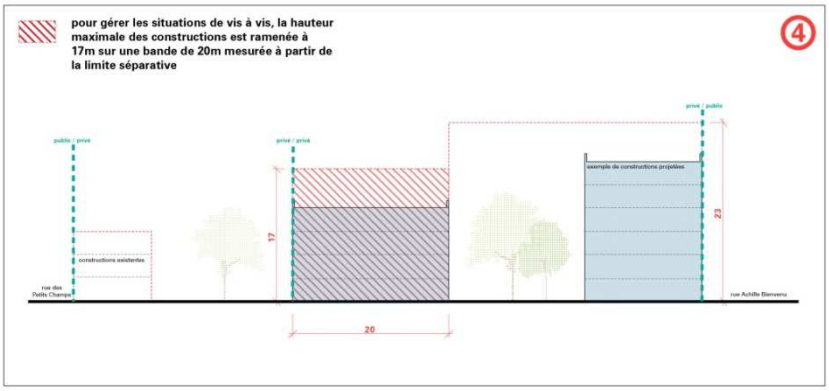


Schéma de gestion des epannelages


①
public / privé
privé / public
enveloppe capable
exemple de constructions projetées
R+5
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
23
rue Haute - PEM / niv. de référence par défaut
constructions existantes
rue des 3 Régiments / élargie
cote variable entre 18 et 23
16


②
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite public/privé mesurée par rapport au niveau de la rue Haute
cette hauteur relative est à mesurer par rapport au niveau de la rue des 3 Régiments sur une profondeur de minimum 6m afin de respecter un prospect aproprié aux constructions existantes
privé / public
exemple de constructions projetées
public / privé
enveloppe capable
R+6
R+5
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
23
17
45°
rue Haute / niv. de référence par défaut
constructions existantes
rue des 3 Régiments / élargie
cote variable entre 18 et 23
6
14
20


③
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite public/privé
public / privé
enveloppe capable
privé / privé
exemple de constructions projetées
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
R-1
17
23
45°
constructions existantes
rue du Dépôt
TN niv. de référence par défaut
cote variable entre 10 et 15
20


④
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite séparative
public / privé
privé / privé
privé / public
exemple de constructions projetées
17
23
constructions existantes
rue des Petits Champs
rue Achille Blanvenu
20

- **En secteur AVAP** : voir règlement de l'AVAP.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

- **Dans toute la zone hors AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.

Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.

- Pour les opérations d'habitat collectif et à usage de bureaux, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.
- Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité.

Toutefois, dans les secteurs « UBf » et « UBg », en cas de présence d'un point d'apport volontaire (PAV), la réalisation d'un local de collecte de déchets sur la parcelle n'est pas exigée.

- **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures :**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - **En secteur « UBf » et « UBg »,** les toitures pourront être composées de toits terrasses et/ou de toits inclinés.
    - Les toitures seront de préférence végétalisées.

- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou

plastique.

- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles métalliques, panneaux de synthèse de qualité. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
  - L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
  - **En secteur « UBf » et « UBg »,** les matériaux de façade seront cohérents avec l'expression de l'architecture contemporaine. Les matériaux apparents tels que aluminium, acier, verre, panneaux solaires ou vitrage thermiques, verrières composites ou/et en polycarbonate, trames métalliques perforées ou pliées sont autorisés.
    - Les grands vitrages et apports solaires en façades participant de l'architecture contemporaine sont autorisés.
    - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales :**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf et UBg » et AVAP :**

- **Clôtures :**

Les clôtures sur rue doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie :

- Elles ne doivent pas excéder 2 m.
- Elles sont réalisées soit en pierre apparente, soit en maçonnerie enduite.
- Elles sont constituées soit par :
  - Un mur plein
  - Un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) surmonté d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
- Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type de plaques/poteaux en béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, les projets contemporains de qualité exceptionnels témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une insertion remarquable dans le milieu bâti environnant, peuvent être autorisés dans la zone.

■ **Les secteurs «UBf» et « UBg »** constituant des sites d'innovation architecturale, des projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale y sont exigés.

■ **En secteur AVAP**

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg » :**

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension de l'habitation Logement locatif financé par l'Etat Ou hébergement des personnes âgées ou des résidences universitaires	1 place / logement Non réglementé Non réglementé (article L123-1-13 du CU)
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par tranche de 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150m² de Surface De Plancher supplémentaire.
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- **En secteur « UBg »** pour les programmes liés à la gare routière (ilot 1, lots 1A, 1B, 1C), seules les constructions à usage d'habitation doivent respecter la règle précédente. Toutes les autres

constructions ne sont soumises à aucune réglementation en termes de nombre de places de stationnement.

Nonobstant la règle ci-dessus, le stationnement exigé pour l'habitat pourra être réalisé en dehors de l'unité foncière si celui-ci s'intègre à l'intérieur de l'aménagement d'ensemble.

■ **Dans toute la zone :**

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.
- Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logements supplémentaires, pour ces seuls derniers.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, un local vélo pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

  Dans l'ensemble de la zone UB, hors secteur UBf

  – logements : 2.5% de la Surface De Plancher et minimum 10 m²
  – autres : 2% de la Surface De Plancher

  Dans le secteur UBf

  – logements : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, et 1,5m² par logements dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
  – autres : 1,5% de la surface de plancher
- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  – aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  – obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  – acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

■ **En outre, en secteur "UBf" et " UBg",** le stationnement sur le domaine privé doit être assuré en dehors des marges de reculement et des espaces verts. Il doit sauf impossibilité ou argumentation (architecturale, ou de programme, par exemple le regroupement de stationnement aérien en entrée de site) être réalisé en infrastructures ou semi enterré ou en rez-de-chaussée d'immeubles. (Cette règle ne s'applique pas au stationnement sur domaine public réalisé par la ville).

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone, hors secteurs « UBf » et « UBg »** au moins 25% de la surface totale du terrain doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

- Les espaces paysagers et plantés développés en pleine terre peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques. Sur les aires de stationnement, il sera planté au minimum 1 arbre pour 3 places.
- La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

■ **En secteur « UBf »,**

- Dans le périmètre de la ZAC Ferrié : au moins 25 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre. Pourront être comptés comme surfaces de pleine terre les éléments suivants uniquement s'ils sont tous réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétalisation : voiries intérieures et places de stationnement, et accès et cheminements piétons.

  Aucune règle ne s'applique au terrain d'assiette des CINASPIC.

- Hors du périmètre de la ZAC Ferrié : au moins 50 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige. Pourront être comptés comme surfaces de pleine terre les éléments suivants uniquement s'ils sont tous réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétalisation : voiries intérieures et places de stationnement, et accès et cheminements piétons.

  En outre, pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne », un merlon paysager de hauteur variable sera réalisé à l'intérieur de l'emprise définie par la marge de recul portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900 (suite au dossier de dérogation Loi Barnier). Les espaces de stationnements seront paysagers. Les stationnements les plus éloignés seront

réalisés en revêtement terre/ pierre pour réduire l'imperméabilisation du site et donc améliorer l'infiltration des eaux de ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UB 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine constituée d'ensembles pavillonnaires situés en limite d'urbanisation.

La préservation de qualités résidentielles reconnues, une intégration cohérente des opérations récentes au reste de l'agglomération, la mise en œuvre d'une mixité urbaine maîtrisée et les renouvellements / restructuration ponctuels de quelques secteurs stratégiques, sont recherchés.

Un secteur « b » désigne les parties de la zone admettant l'implantation de caravanes à usage d'habitation principale et l'aménagement de terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur UC est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux situées Rue du Vieux Saint Louis.

Zone de sécurité " S" d'effets irréversibles matérialisée par un cercle (périmètre de 254 mètres autour de la canalisation incriminée).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

■ **Dans toute la zone *:***

- L'implantation des constructions à usage industriel et exclusif d'entrepôts.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Dans les secteurs de jardins repérés au règlement graphique au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme, toutes constructions, hormis les abris de jardin.

■ **Dans toute la zone sauf secteur « b »: (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus, dans la zone de sécurité "S" :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UC 2.

ARTICLE UC 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

■ **Dans toute la zone :**

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.**
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **Dans toute la zone hors secteur « b » (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- **L'extension des constructions à usage industriel ou exclusif d'entrepôts**, **l'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement, les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir** dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

■ **En secteur « b » (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- **L'implantation des caravanes** à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus, en secteur "S" (Zone de sécurité) :**

- Dans la zone de sécurité "S" (périmètre de 254 m) ne sont admis que **les aménagements et extensions des constructions existantes.**

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Laval-Entrammes

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques d'affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

Risques technologiques

Dans le secteur UC (Plan 1Z et 2Z) est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint-Louis. La zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit

par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul):

- **dans toute la zone HORS AVAP et HORS secteur « b » (aire d'accueil gens du voyage) :**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

- **En secteur AVAP: se reporter au règlement de l'AVAP**

- **En secteur « b » (aire d'accueil gens de voyage) :**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans toute la zone hors secteur « b » (aire d'accueil gens du voyage) :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **En secteur « b » (aire d'accueil des gens du voyage) :**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance d'implantation doit être au moins égale à 3 mètres.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres. Cette hauteur maximale peut être augmentée jusqu'à 20 mètres pour être rendue cohérente avec la hauteur des constructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia**Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
- Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

- **Collecte des déchets :**
  - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.
  - Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Toitures**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - En toiture, les panneaux seront autant que possible, encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande…).
  - Les toitures végétalisées sont autorisées.
- **Matériaux et couleurs**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.
- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles métalliques, panneaux de synthèse de qualité. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
  - L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture.
  - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.
  - En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Clôtures**
  - Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon…)
  - Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.
  - Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
    - soit de maçonnerie enduite ;
    - soit de pierres apparentes ;
    - soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale ;
    - soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.
- **Projets d'architecture contemporaine**
  - Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant, sont autorisés dans le secteur.

■ **En secteur AVAP :**

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UC 12: STATIONNEMENT

■ **Dans toute la zone hors secteur b (aire d'accueil des gens du voyage)**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementée
logement locatif financé par l'État ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	0,5 place /logement – voir article L 123-1-13 du CU
2. Hôtelier	Non réglementé

3. Bureaux	1 place par tranche de 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150m² puis 1 place par tranche de 150m² de Surface De Plancher supplémentaire.
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.

Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logements supplémentaires, pour ces seuls derniers.

- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, un local pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

  - logements : 2.5% de la Surface de Plancher et minimum 10 m²
  - autres : 2% de la Surface de Plancher

- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

■ Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

■ **En secteur « b » (Aire d'accueil des gens du voyage) :**
- 2 places par logement ;
- 75 m² par caravane

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- La surface de pleine terre doit représenter au moins 30% de la surface totale du terrain.

Ces espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
- **Cette composition privilégie :**
  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
  - Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
  - La protection des noues, talus, fossés, mares, haies et des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
  - Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.
  - Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

■ **En secteur AVAP,** les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

- **En secteur « b » (aire d'accueil des gens du voyage)**

Le pourtour des places et parcs de stationnement, des emplacements de caravanes, les limites séparatives doivent recevoir un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, haies vives, massifs buissonnants…) destiné à les masquer depuis les voies publiques.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

~~- Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UC 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine qui regroupe les cœurs de bourgs anciens de Saint Pierre le Potier, Thévalles et Grenoux.

La préservation des paysages bâtis traditionnels est recherchée.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- **en zone inondable AZI,** y sont interdits tout ouvrage, remblaiement, ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique. Les constructions nouvelles à l'exception de celles prévues à l'article 2. Les déblais issus des phases de construction seront évacués en dehors de la zone inondable. Le stockage de produits et de matériaux, les conteneurs sont soit arrimés, soit mis hors d'eau; que les citernes soient enterrées.

ARTICLE UD 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).**
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- en AZI, y sont admis:

les murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux,

les abris de jardin dans la limite de 10m2 d'emprise,

l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme sous réserve que le plancher se situe à au moins 50 cm au-dessus des cotes de référence des profils n°46 (46.06m) , 47 (46.07 m) et 48 (45.97 m) du PPRi suivant la section concernée par le projet.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Ce secteur est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au plan de zonage soumis aux aléas inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des risques Inondation approuvé.

Risque Inondation - atlas des zones inondables

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage **(AZI),** la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du présent règlement.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risques d’affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d’affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l’opération et à la nature du sous-sol.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2 - Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3 - Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade, sauf pour la partie en attique.
- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :
- Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC),
- Pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,
- Pour préserver un mur protégé ou lorsque le projet prévoit un mur sur rue surmonté ou non d'une grille et que ce mur assure une continuité visuelle en rez-de-chaussée de l'alignement.
- A l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.**:**

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives. En cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions est réglementé par l'AVAP approuvée.

- **Gestion des eaux pluviales**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Clôtures**

Les clôtures sont réglementées par l'AVAP approuvée.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementé
Logement locatif financé par l'État Ou hébergement des personnes âgées ou des résidences universitaires	non réglementé (article L 123-1-13 du CU)
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 100m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	1 place par tranche de 30 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés Surface De Plancher
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtimentvoisin.

  - logements : 2,5 % de la Surface de Plancher et minimum 10 m²
  - autres : 2 % de la Surface de Plancher

- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  - aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  - obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  - acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UD 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone mixte à vocation économique destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux.

Dans la zone UE sont inclus deux périmètres de sécurité autour des stockages d'engrais azotés à base de nitrates de la Coopérative Agricole de la Mayenne, sur la zone industrielle des Touches.

Zones de sécurité Z1 d'effets létaux, matérialisées par des rectangles (périmètres de 50 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac et 58 mètres autour du bâtiment de stockage de céréales) ;

Zones de sécurité Z2 d'effets irréversibles matérialisées par des rectangles (périmètres de 160 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac et 138 mètres autour du bâtiment de stockage de céréales).

De plus, dans le secteur UE sont incluses des zones de danger (SUP 1) significatif, grave et très grave, liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

Par ailleurs, sur le secteur des Touches, l'Unité de Traitement des Résidus Urbains (UTRU) est classée en PM2 (article L515-12 du Code de l'Environnement) et fait l'objet d'une servitude jointe en annexe du PLU.

Un périmètre de risque minier (mouvement de terrain) est défini sur le site des Gandonnières .

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone UE non urbanisées de la RD 900.

- Un secteur **UEm** désigne le secteur des Montrons.
- Un secteur **UEaer** désigne la zone aéroportuaire de Laval-Entrammes.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

■ **Dans toute la zone**

- L'implantation des constructions et tout changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux qui sont admis sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus dans la zone de sécurité Z1 de la zone industrielle des Touches et dans la zone de danger SUP 1 liée à la canalisation de gaz de la Croix Bataille :**

- toutes les constructions nouvelles et l'extension de celles préexistantes.

■ **De plus, dans la zone de sécurité Z2 de la CAM dans la zone industrielle des Touches :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UE2.

■ **Dans le périmètre de la servitude liée à l'UTRU (unité de Traitement des Résidus Urbains) situé dans le secteur des Touches :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sans exception.

■ **Dans le périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

■ **Dans toute la zone HORS secteurs « Z2» et HORS périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est strictement indispensable pour assurer la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements sont autorisés. Dans ce cas, celles-ci

devront être intégrées au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architecturale homogène. La surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu, c'est-à-dire atelier ou stockage-non compris sanitaires et partie administrative (bureaux, archives…).

- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat,** de bureau ou de service, de stationnement, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **Les affouillements et exhaussements de sols,** à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **En secteur Z2 de la zone industrielle des Touches :**

Dans la zone de sécurité Z2 (distance comprise entre les périmètres de 50 et de 160 mètres et 58 et de 138 mètres) ne sont admis que les aménagements et les extensions dans la limite de 10% de l'emprise au sol préexistante des constructions à usage d'activités existants à la date d'approbation du présent document sous réserve :

- qu'ils soient indispensables au fonctionnement de ces activités
- qu'ils n'augmentent pas la vulnérabilité des biens et des personnes exposées.

■ **Dans le périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Les travaux de maintenance (changement de fenêtres, réfection de toiture).
- Les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort.
- Les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie.
- Les travaux destinés à rendre accessible les constructions aux personnes à mobilité réduite.
- Les modifications d'aspect des bâtiments existants à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'effondrement localisé.
- l'aménagement des combles, sauf s'il conduit à la création de logements supplémentaires.

En tout état de cause, ces travaux ne doivent pas conduire à une augmentation de plus de 20 m2 de surface de plancher ou d'emprise au sol.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Laval-Entrammes :

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques d'affaissement du sol :

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risques technologiques :

- Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur

le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance es de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

■ **Dans toute la zone :**

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

■ **De plus en secteur « m » (les Montrons)**

- Les accès directs aux lots depuis la RD 900 sont interdits.
- Les accès aux lots sur les voies publiques internes à la zone seront limités à certains tronçons repérés au document graphique du règlement.
- Le dimensionnement des voies internes à la zone sera adapté à la circulation des poids lourds.

■ **De plus en secteur « aer » (Zone aéroportuaire- Laval Entrammes)**

- Les accès directs nouveaux depuis la RN 162 sont interdits.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Dans toute la zone sauf secteur « m » (les Montrons)**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique :
  - Avec un retrait au moins égal à 5 mètres.
  - Le long des emprises du domaine public ferroviaire, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire.
- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.

- Pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- Les postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et les différentes constructions relatives à l'équipement et à la viabilité publique des parcs d'activités, tels que postes EDF, postes de détente GDF, armoires d'éclairage public, armoires de commande de feux de circulation, etc. sont autorisés dans la marge de recul.

■ **En secteur « m » (les Montrons)**

Le long de la RD 900, les constructions à usage d'activités doivent être implantées conformément aux dispositions du plan de zonage 1Z.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

■ La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation sur une au plus des limites séparatives peut être autorisée sous réserve que soient prévues les mesures de nature à assurer la salubrité et la sécurité des bâtiments, notamment en ce qui concerne les moyens de lutte contre l'incendie.

■ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

■ Dans toute la zone, hors AVAP, les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

■ **Dans toute la zone :**

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de la surface du terrain.
- L'emprise au sol n'excédera pas 30 % du bâtiment concerné pour les extensions d'habitation existante.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone sauf secteur « m » (les Montrons)**

- **Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP,** la hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.
- **Dans les parties de la zone hors AVAP:**
  - La hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres calculés à partir du terrain naturel avant travaux.
  - Les Constructions et Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **En secteur « m » (les Montrons)**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9m dans la limite des 75m, et de 10m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel avant travaux la plus haute de la surface du projet).

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

- **Les toitures**
  - Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par une acrotère horizontale.
  - Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.
  - Les toitures peuvent accueillir des capteurs solaires sur l'ensemble ou une partie de leur surface à la condition de répondre à un projet architectural global.
  - Les toitures végétalisées sont autorisées.

- **Les matériaux de façade**
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
  - Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
  - Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.
  - Des capteurs solaires sont autorisés à la condition de répondre à un projet architectural global.
  - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Les annexes techniques**
  - Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale

avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.

- Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment.
- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**
  - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
  - Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.
- **Les aires de stockage ou de manœuvre** doivent être dissimulées par des écrans végétaux de la vue depuis les voies publiques.
- **Gestion des eaux pluviales**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Les clôtures,** le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

■ **En secteur AVAP :**

l'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **De plus, en secteur « m » (les Montrons)**

- **Les toitures**
  - Les toitures réalisées seront des toitures dites « toitures-terrasses ». Elles comprendront une acrotère en périphérie pour masquer la pente des toits. Celui-ci ne pourra dépasser les hauteurs de 9 ou 10m selon les zones.
  - Seront autorisées les toitures à pente qui seront cachées par une acrotère.
  - Les toitures présentant un intérêt architectural significatif seront autorisées.
  - L'emploi des tôles brutes est interdit.
- **Les matériaux de façade**
  - Les bardages métalliques doivent être traités afin de masquer leur aspect brillant.
  - L'usage de la tôle brute est interdit.
  - Les peintures et les enduits doivent être de couleur neutre (voir « palette de couleurs »). Les couleurs à dominantes vives et blanches sont interdites.
- **Les aires de stockage ou de manœuvre**

Le stockage de matériel et matériaux sera interdit dans les bandes de recul, sauf si ces aires de stockage sont masquées.

- **Les clôtures**

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois elles peuvent être composées comme suit :

- **Les clôtures en façade des voies internes à la zone d'activité :**

Si une clôture est implantée, une haie bocagère (largeur 2m, hauteur 3m) sera créée. Les haies libres et haies de charmille sont autorisées. Les haies strictes de Thuya ou de Lauriers palmes sont interdites.

La clôture grillagée plastifiée sera de préférence verte ou en harmonie de couleur avec le bâtiment. Cette clôture doit être implantée à l'intérieur du terrain et d'une hauteur inférieure à 2m.

Si un portail clôt le terrain, il doit être de couleur identique à la clôture et de même hauteur que la clôture.

Ces portails seront ajourés, les portails pleins sont interdits.

- **Les clôtures en limite séparative des parcelles perpendiculairement à la RD900 :**

Elles seront constituées d'une bande végétalisée de 3m de large (1,50m de chaque côté de la limite séparative). Elles seront plantées d'une haie bocagère (implantée par l'acquéreur). Une clôture séparative peut être installée (voir palette végétale – annexe 2).

Dans le cas où le bâtiment est accolé, la haie séparative doit être implantée de chaque côté du bâtiment.

- **Les clôtures le long de la RD 900 :**

La clôture peut être implantée : un grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum de 2m.

- **Enseignes**

La signalétique devra être située sur le bâti et à l'entrée de la parcelle.

Les enseignes pourront dépasser le faîte de la façade sur laquelle elles seront apposées, sans dépasser les hauteurs de 9m ou 10m selon les zones.

Une seule enseigne sera autorisée par unité foncière, plus une sur le bâtiment.

Aucune enseigne ne sera clignotante.

■ **De plus, en secteur « aer » (Zone aéroportuaire Laval-Entrammes)**

- **La composition**

La composition, dans le respect des règles d'alignement, mettra en valeur les lignes horizontales des grands volumes, par le choix des matériaux de parement, les ouvertures, les choix de couleurs.

- **Les toitures**

Les toitures réalisées seront masquées par une acrotère. Seuls pourront en émerger des sheds, des puits de lumière ou des pentes destinées à recevoir des panneaux solaires. Dans ce cas, l'emploi des tôles brutes est interdit.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

■ **Les matériaux de façade**

Les matériaux seront choisis parmi toutes les nuances du blanc cassé au gris anthracite, à l'exclusion du blanc et du noir. L'usage de la tôle brute est interdit.

Les façades végétalisées sont autorisées.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Hôtelier	Non réglementé
2. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher
3. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher
4. Industrie, Artisanat et entrepôt	1 place par tranche de 150 m² de Surface De Plancher
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.
- Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.
- Une aire couverte ou un local dédié intégré au bâtiment pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle :-2% de la Surface De Plancher minimum. Ce pourcentage s'impose à toutes les destinations à l'exception de la destination d'entrepôt dont l'exigence est de 1% de la SDP minimum.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de Surface De Plancher ou de capacité.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **En secteur AVAP**, les espaces libres et plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP et hors secteur « m » (les Montrons)**

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins 15% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul depuis l'alignement.
- En cas d'extension des constructions existantes, la conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux (haies), et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble.

En particulier, les projets doivent contribuer à renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace situé entre la rue et les bâtiments. De plus, le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.

- Les aires de stationnement peuvent être implantées dans les marges de recul et d'isolement imposées. Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- De plus, les parcs de stationnement à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 5 véhicules, doivent faire l'objet d'une composition paysagère (plate-bande engazonnée ou plantée d'arbres, d'arbustes, buissonnants ; petites haies…)
- Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- Les plantations de haies végétales constituant ou accompagnant les clôtures doivent être composées d'essences régionales à dominante de feuillus.
- Une plantation paysagère des bassins de rétention (le cas échéant) permet une meilleure résistance à l'érosion (stabilité des berges), une qualité paysagère qualifiant le site et une maintenance aisée.
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

En secteur « m » (les Montrons).

1. Boisements et espaces verts à créer

- **Les stationnements** :

Un îlot de verdure (correspondant à une place de parking) sera aménagé pour chaque groupe de 10 places de parking. Il comprendra un arbre de haut-jet, une haie d'une hauteur de 1m et des couvre-sols (voir annexe « palette végétale »)

- **Parallèlement à la RD 900, deux espaces distincts seront aménagés** :

Un espace paysager public (de la piste cyclable à la limite public/privé), tel que :

de la limite Ouest de zone jusqu'à l'entrée principale : la piste cyclable actuelle sera bordée d'un alignement d'arbres (voir annexe « palette végétale ») et par intermittence d'une haie de charmille.

de l'entrée principale de la zone à la seconde entrée (axe Changé-Laval) : alignement d'arbres fastigiés (type Carpinus fastigiata), haie de charmille et bosquets d'arbres (type Quercus robur).

de l'entrée secondaire à la limite Est de la zone : plantations de bosquets (type Quercus palustris, Quercus robur, Tilia) sur un espace enherbé.

Un espace privé traité, tel que :

de l'entrée principale de la zone à la seconde entrée (axe Changé-Laval) : une bande enherbée de 5m obligatoire.

suite à la bande enherbée ou à l'espace paysager public, un espace sera créé : 65% maximum de voirie et d'aires de stationnement, 35% minimum d'espace paysagers.

- **Les entrées et le giratoire de l'Octroi**

Les deux entrées et le giratoire de l'Octroi devront avoir un aménagement présentant une harmonie générale. La même palette végétale devra être utilisée pour ces trois espaces (voir palette végétale).

- **Le long des voies intérieures**

L'ensemble des voies internes sera aménagé de façon quasi-identique. Côté espace rural (au Nord des voies), une coulée verte est créée. Côté zones d'activités, un alignement d'arbres (type Quercus palustris ou robur) permettra une vue sur les façades et un aménagement harmonieux sur l'ensemble de la zone (emprise 4m).

A hauteur du Parc de l'habitat, la voie longeant l'arrière des futurs bâtiments est une future zone de dépôt. Une haie bocagère (hauteur et largeur de 3m) sera créée pour permettre une intégration.

- **Le long du chemin des Montrons**

Des haies bocagères seront créées sur les talus de part et d'autre du chemin. L'emprise nécessaire est de 3m.

- **Le long du chemin du champ des Manœuvres, jusqu'au giratoire projeté**

Côté Ouest de la voie, un espace sera planté. Il se compose d'une haie bocagère (2,50m), d'une allée de 3m, d'un alignement d'arbres et d'une haie de charmille (2m), d'un talus planté (1,50m) et d'une bande enherbée (1m).

Côté Est de la voie, un espace sera planté. Il se compose, suite à la chaussée, d'une bande enherbée (1m), d'un talus planté avec fascines (1,50m) et d'un alignement d'arbres et haie de charmille (5m).

- **Les giratoires intérieurs à la zone seront plantés d'arbres et de vivaces (voir annexe « palette végétale » à privilégier)**

2. Boisements et espaces verts à conserver

En vue de la conservation du patrimoine boisé, les propriétaires sont tenus de conserver dans leur intégralité, les haies vives situées en limite de leur terrain. Les installations et les mouvements de terre complémentaires éventuels devront être réalisés de telle manière qu'aucun bouleversement ne soit sensible au niveau du système radiculaire des haies.

Si, pour des raisons accidentelles, certaines parties de ces haies venaient à disparaître, le propriétaire du terrain sur lequel cette disparition surviendrait ou le constructeur, sera tenu

de les reconstituer à ses frais avec des végétaux suffisamment développés pour rétablir la continuité de la haie.

Les haies en bordure des voies de desserte automobile ne pourront être supprimées que si le propriétaire du terrain considéré ou le constructeur présente un projet qui prévoit, à l'intérieur de son terrain, et en plus des espaces verts à établir par ailleurs, la création d'un volume végétal au moins égal à celui dont il demande la suppression.

Certaines haies seront préservées, conformément au document graphique du règlement (voir emplacement réservé). Un espace de protection de 10m, 5m de part et d'autre du tronc des arbres, sera réalisé. Ces espaces resteront en domaine public.

- **En secteur « aer » (Zone aéroportuaire Laval - Entrammes),**

En façade de la RN 162 :

Un alignement paysager fera soubassement devant l'alignement obligatoire. Cet alignement sera obtenu par des motifs répétitifs, et il pourra recevoir des voiries et stationnements entre chaque motif.

Les motifs paysagers seront des massifs comprenant au moins un arbre haute tige structurant en partie centrale, entouré par des arbustes buissonnants et par une strate herbacée ou de couvre sols.

Lorsqu'un dispositif de rétention sera prévu, il sera végétalisé, et d'autres plantations en poursuivront l'effet visuel de part et autre dudit dispositif.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes de production d'énergies devront être privilégiés.

ARTICLE UE 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation résidentielle dominante.

Le secteur 1AU désigne les parties de la zone dites « alternatives », ouvertes à l'urbanisation aux termes du présent PLU et destinées à l'accueil d'habitat, d'équipements, de commerces d'accompagnement et petites activités urbaines associées, d'espaces verts…

Pour être urbanisable et constructible, trois conditions doivent être remplies :

- une certaine importance des opérations projetées ;
- le raccordement aux équipements publics d'infrastructure existants (accès, voirie et desserte par les réseaux) ;
- un aménagement cohérent portant sur la totalité de la zone.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone AU riveraines de la rocade Est et de la route d 'Angers.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharge de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE 1AU 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

- **L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation**, à condition qu'elles ne compromettent pas et ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone et que les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
- **L'implantation ou l'extension des constructions, installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles s'inscrivent dans un lotissement, une opération groupée ou une zone d'aménagement concerté autorisés et qu'elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)**.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur;

certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et de Patrimoine (AVAP)

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
5. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.
6. La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;
- soit avec un retrait sur l'alignement ménageant une continuité des façades ou mettant en œuvre un ordonnancement architectural et urbain spécifique au quartier ou à l'opération.

■ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
  - Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes

■ **En secteur AVAP :**

Les constructions doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface du terrain.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 9 mètres pour un édifice à gabarit pavillonnaire
- 15 mètres pour les autres constructions

■ **En secteur AVAP :**

- La hauteur des constructions devra se conformer aux dispositions du titre V de l'AVAP approuvée.

■ **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévisions– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur leur terrain.

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures**
  - **Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.**
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - En toiture, les panneaux solaires seront autant que possible, encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande…).
- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés…, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.(conserver cette phrase)
- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

- Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.
  - En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Clôtures :**
  - Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon…).
  - Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.
  - Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
    - soit de maçonnerie enduite ;
    - soit de pierres apparentes ;
    - soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale ;
    - soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.
- **Projets d'architecture contemporaine**
  - Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant peuvent être autorisés dans le secteur.

- **En secteur AVAP :**
  - L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension du logement logement locatif financé par l'Etat Ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	1 place /logement non réglementé 0.5 place/logement – voir article L 123-1-13 cu
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150 m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

- Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logement(s) supplémentaire(s), pour ces seuls derniers.
- Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.
  - logements : 2.5% de la Surface de Plancher et minimum 10 m².
  - autres : 2% de la Surface de Plancher

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Au moins 40% de la surface totale du terrain doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, talus, fossés, mares, haies et des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement ou pas équipées, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation économique.

Elle comporte deux secteurs :

- **Un secteur 1AUe désigne les parties de la zone dites « alternatives »**, ouvertes à l'urbanisation aux termes du présent PLU et destinées à l'activité.

Il concerne :

- la zone d'activités de la Beucherie et des Montrons.

- **Un secteur 2AUe désigne les parties de la zone dites « bloquées »** pour lesquelles une ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après modification ou révision du PLU

Il concerne :

- le secteur INERGY, au sud de la commune.

De plus, dans le secteur 1AU sont incluses des zones de danger (SUP 1) liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation, l'extension des constructions et tout changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux qui sont admis sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

ARTICLE AUe 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

■ **Les occupations et utilisations du sol prévues sont admises sous réserve que :**

- Elles ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone,
- Les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future et que la zone soit autonome du point de vue de la gestion des eaux pluviales.
  - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est strictement indispensable pour assurer la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements sont autoriés. Dans ce cas, celles-ci devront être intégrées au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architecturale homogène. La surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu. C'est-à-dire atelier ou stockage non compris sanitaires et partie administrative (bureaux, archives…)
  - **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)**, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique.
- **Les affouillements et exhaussements de sols**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

Risques technologiques

- Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance est de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRT Gaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La constructibilité y étant bloquée, la section II du présent règlement est sans objet pour le secteur 2AUe.

ARTICLE AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
   - Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.
   - Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …
3. Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.
4. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
6. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.
7. La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

- **Concernant la zone de la Beucherie :**
  - les accès directs aux lots depuis la RD 900 sont interdits.

ARTICLE AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur

le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUe 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement** des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- **Concernant la zone de la Beucherie :**

*Le long de la RD 900, l'implantation des constructions sera conforme aux marges de recule portées sur la plan de zonage (1Z). Celles-ci sont issues du dossier Loi Barnier de la zone.

*Les aires des stockages sont autorisées en façade sur la RD 900 à condition qu'elles soient accompagnées d'un aménagement paysager.

- Avec une marge de recul au moins égale à 15 mètres par rapport aux autres routes départementales
- En retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des autres voies.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
  - Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

■ Les postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et les différentes constructions relatives à l'équipement et à la viabilité publique des parcs d'activités, tels que postes EDF, postes de détente GDF, armoires d'éclairage public, armoires de commande de feux de circulation, etc. sont autorisés dans la marge de recul.

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation sur une au plus des limites séparatives peut-être autorisée sous réserve que soient prévues les mesures de nature à assurer la salubrité et la sécurité des bâtiments, notamment en ce qui concerne les moyens de lutte contre l'incendie.

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUe 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de la surface du terrain.

ARTICLE AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ La hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres.

■ **Concernant la zone de la Beucherie :**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9 m dans la limite des 75 m à compter de

l’axe de la RD 900, et 10 m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel la plus haute de la surface du projet).

■ **Concernant la zone de des Montrons :**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9 m dans la limite des 75 m et de 10 m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel la plus haute de la surface du projet).

■ **Pour les CINASPIC**

La hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

- **Les toitures**
  - Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par une acrotère horizontale.
  - Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.

Concernant la zone de la Beucherie :

L'emploi des tôles brutes et galvanisées est interdit.

Toutes les toitures devront être masquées par des acrotères.

- **Les matériaux de façade**
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
  - Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
  - Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.

Concernant la zone de la Beucherie :

Les bardages métalliques doivent être traités afin de masquer leur aspect brillant.

L'usage de la tôle brute et galvanisée et interdit.

Les peintures et enduits doivent être de couleur neutre. Les couleurs doivent s'inspirer de la palette (voir annexe 1). Les couleurs à dominantes vives et blanches sont interdites

- **Les annexes techniques**
  - Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.
  - Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment.

- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**
  - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
  - Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Les aires de stockage ou de manœuvre** doivent être dissimulées par des écrans végétaux de la vue depuis les voies publiques.

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Les clôtures**, le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

Concernant la zone de la Beucherie :

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois elles peuvent être composées comme suit :

- Les clôtures en façade des voies internes à la zone d'activité :

Si une clôture est implantée, une haie bocagère (largeur 2 m, hauteur 3 m) sera créée. Les haies libres et haies de charmille sont autorisées. Les haies strictes de Thuya ou de lauriers palmes sont interdites.

La clôture grillagée plastifiée sera de préférence verte ou en harmonie de couleur avec le bâtiment.

Cette clôture doit être implantée à l'intérieur du terrain et d'une hauteur inférieure à 2 m.

Si un portail clôt le terrain, il doit être de couleur identique à la clôture et de même hauteur que la clôture.

Ces portails seront ajourés, les portails pleins sont interdits.

- Les clôtures en limite séparative des parcelles perpendiculairement à la RD 900 :

Elles seront constituées d'une bande végétalisée de 3 m de large (1,50 m de chaque côté de la limite séparative). Elles seront plantées d'une haie bocagère (implantée par l'acquéreur). Une clôture séparative peut-être installée.

Voir palette végétale en annexe 2.

- Les clôtures le long de la RD 900 :

Une clôture peut-être implantée : un grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum 2 m.

ARTICLE AUe 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Hôtelier	Non réglementé
2. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150 m² de Surface De Plancher supplémentaire.
3. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
4. Industries, Artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.

- Une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SDP minimum. Ce pourcentage s'impose à toutes les destinations à l'exception de la destination d'entrepôt dont l'exigence est de 0,5 % de la SDP minimum. Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher.

ARTICLE AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins :
  - 25% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul imposée sur l'alignement.

■ **Concernant la zone de la Beucherie:**

- **Parallèlement à la RD 900, deux espaces distincts seront aménagés :**
  - un espace paysager public avec la piste cyclable actuelle, un alignement d'arbres de haut-jet discontinu, la haie bocagère existante.
  - un espace privé traité, tel que, du Sud vers le Nord :
    une bande enherbée obligatoire de 7 m de largeur,
    une bande obligatoire de 7 m de largeur, comprenant au moins 35 % d'espaces verts et 65 % maximum de stationnement et voirie.

- **L'entrée par le giratoire de la Dahinière :**
  - un vaste espace enherbé et planté de quelques arbres bocagers permettront une insertion de la zone et une bonne transition avec l'espace rural.

- **Le long de la voie intérieure principale :**

Côté zone d'activités, un alignement d'arbres et une haie de charmille basse permettra une vue sur les façades des entreprises.

- **Le long des autres voies intérieures :**

L'aménagement pourra s'appuyer sur des alignements d'arbres, des bandes engazonnées et des massifs arbustifs. Les espèces seront d'origine régionale et pourront s'inspirer de la palette végétale du présent document.

- **Les aires de stationnements :**

Les aires de stationnement devront être paysagées.

- **Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre** doivent être intégrées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.

De manière générale, les nouveaux aménagements projetés de voirie et constructions devront :

- s'inspirer de l'aménagement proposé

- préserver les éléments végétaux existants
- conforter la végétalisation des limites parcellaires et des façades
- utiliser les essences d'origine locale pour les plantations nouvelles.

- **Le traitement des eaux pluviales des espaces libres** devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE AUe 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

ARTICLE AUe 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (Article R 123-7 du code de l'urbanisme).

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone A riveraines de la route de Saint Nazaire et de la rocade Est.

Un secteur "Ap" désigne une zone agricole dans laquelle la construction de bâtiments agricoles est limitée. Sont concernées les sites des exploitations agricoles de la Brochardière et de la Tangourderie à proximités desquelles des habitations de tiers sont présentes.

STECAL, SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE

La zone A comprend 1 STECAL, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée :

Agp : secteur de l'aire de grand passage des gens du voyage.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des conditions énoncées ci-dessous :

ARTICLE A 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

■ **Dans tout le secteur A hors Ap et STECAL :**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

■ **Dans le secteur Ap :**

Les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole existantes.

■ **Dans tout le secteur A et Ap (hors STECAL) :**

1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages**.**

2) L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation, à condition d'être nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes:

- d'être indispensables pour une surveillance permanente du site.

- d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation et 95 mètres des bâtiments d'élevage, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

- de ne réaliser qu'un seul logement supplémentaire maximum par site d'exploitation, et seulement si l'exploitation comporte plusieurs associés.

3) Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

4) Les constructions nouvelles ou extensions des constructions a usage d'activité commerciale accessoire à l'exploitation agricole de transformation et / ou de commercialisation de produits agricoles issus de l'exploitation agricole (local de vente, atelier de transformation…).

5) L'extension des bâtiments d'habitation dès lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- que l'extension soit à simple rez-de-chaussée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti existant et sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance entre cette construction et un bâtiment agricole en activité situé à moins de 150 mètres et sous réserve que la construction existante présente des qualités architecturales et patrimoniales avérées (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle…).

■ **Dans le STECAL Agp : (aire de grand passage) :**

L'activité suivante est autorisée :

Les bâtiments nécessaires à l'accueil des gens du voyage: bâtiments ou édicules destinés à des installations sanitaires.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

AVAP

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit

par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :**
- **Dans toute la zone :**

- Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des emprises des voies privées ouvertes à la circulation publique :
- Le long de la route de Saint-Nazaire et de la rocade Est, la marge de recul est au moins égale à 75 mètres, sauf constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole et réseaux d'intérêt public.
- Autres voies :
  - Avec une marge de recul de 5 mètres au moins.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant
  - Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
    - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
    - pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- **De plus, en secteur AVAP, notamment pour les Isolations Thermiques par l'Extérieur :**

L'implantation devra se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

- **Dans le STECAL, Agp (aire de grand passage) :**

- L'implantation autorisée est la suivante: conforme à l'article A6.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

- **Pour les constructions d'habitation autorisées**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins en retrait des limites séparatives.

- **Pour les autres constructions autorisées**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Cette distance d'implantation doit être en retrait avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé

■ **Concernant l'extension des bâtiments d'habitation,** celle-ci n'excédera pas 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.

■ **Dans le STECAL, Agp** : (aire de grand passage) :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Pour les constructions à usage d'habitation autorisées**, la hauteur totale ne doit pas excéder 9 mètres.

- **Pour les extensions autorisées des bâtiments d'habitation,** la hauteur n'excédera pas le niveau d'un simple rez-de-chaussée.
- **Pour les autres constructions :** la hauteur totale ne doit pas excéder 13 mètres.

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur devra se conformer aux dispositions du titre V de l'AVAP approuvée.

■ **Dans le STECAL, Agp (aire de grand passage)**

- la hauteur autorisée est la suivante:

4 mètres au faîtage.

■ **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**
  - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.
- **Toitures :**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - **Pour les constructions à usage agricole :**
    - L'utilisation du bois est recommandée ;
    - Toiture de teinte foncée et teinte plus claire que celle de la toiture en parties verticales ;

- Ou toiture de teinte claire (gris pigeon…) et teinte plus foncée pour les murs.

– **Pour les autres constructions autorisées :**
  - l'ardoise, le zinc, l'inox prépatiné ou le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaire, les toitures végétalisées sont autorisées en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique

- **Façades :**

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Gestion des eaux pluviales**

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Clôtures :**
  – Les clôtures sur rue : leur hauteur maximale est fixée à 2,00 m. Elles sont constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) et/ou d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
  – Les murs pleins sont interdits sur rue sauf réhabilitation ou prolongement de mur existant.
  – Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type plaques/poteaux béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu environnant peuvent être autorisés dans la zone.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'aspect des constructions et les clôtures devront se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules

correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

■ **Dans toute la zone :**

Nature de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension de l'habitation	1 place/logement Non réglementé
2. CINASPIC Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SDP au moins.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone :**

- Les parcs de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

Les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- - soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;
- - soit de l'existence d'une exploitation forestière;
- - soit de leur caractère d'espaces naturels.

Une zone de sécurité Z2 d'effets irréversibles est matérialisée autour de la Coopérative agricole de la Mayenne, par un rectangle (périmètre de 160 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac).

Une zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine de traitement des eaux située rue du Vieux Saint-Louis, par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

De plus, dans le secteur N sont incluses des zones de danger (SUP 1) significatif, grave et très grave, liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone N riveraines de la route de Saint Nazaire, de la route de Fougères RD 900 , de la route de Tours, de la route d'Angers, de l'avenue Chanzy et de la rocade.

STECAL, SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme indique que le règlement peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières **des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à

l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

■ **Cette zone comprend 7 STECALS, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie): accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Nfg** (Bois Gamats) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Ncf** (Pignerie) : extension du centre de formation.
- **Net** (centre équestre Tertre): activités équestres et de loisir.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : accueil et hébergement touristique en milieu rural, abris pour animaux de moins de 30 m2.
- **Neh** (hippodrome) : activités liées à l'hippodrome.
- **Ncb** (Croix-Bataille) : réservé aux constructions à usage d'habitation. le changement de destination est interdit.

CINASPIC

L'article L 151-11 (ordonnance du 23 septembre 2016) du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC). Ces constructions sont autorisées en zone N.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- **Dans toute la zone**
  - Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Dans la zone Z2 d'effets irréversibles, matérialisée autour de la coopérative agricole de la Mayenne :**
  - Tout mode d'occupation et d'utilisation des sols.

- **De plus, à la Croix Bataille (STECAL Ncb) dans les zones de danger " SUP1 " liées à la canalisation de transport de gaz :**
  - Tout mode d'occupation et d'utilisation des sols à l'exception de celles visées à l'article N2.
  - Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance es de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R.555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

ARTICLE N 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

- **Dans toute la zone**

1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

2) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3) L'extension des bâtiments d'habitation des lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- que l'extension soit à simple rez-de-chaussée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti existant; et sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance entre cette construction et un

bâtiment agricole en activité situé à moins de 150 mètres et sous réserve que la construction existante présente des qualités architecturales et patrimoniales avérées (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle…).

4) Les abris non clos pour animaux et petits édifices nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol.

5) Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie et aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **Dans les STECAL, les activités suivantes sont autorisées :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières et équestre.
- **Nfg** (Bois Gamats) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Ncf** (Pignerie) : extension du centre de formation.
- **Net** (centre équestre Tertre): activités équestres et de loisir.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : accueil et hébergement touristique en milieu rural, abris pour animaux de moins de 30 m2.
- **Neh** (hippodrome) : activités liées à l'hippodrome.
- **Ncb** (Croix-Bataille) : réservé aux constructions à usage d'habitation. Le changement de destination est interdit. Ce secteur est concerné par une servitude lié à la présence d'une canalisation de Gaz (zone de danger SUP1 reportée au plan de zonage et de servitudes). Le maire informera GRTGaz de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans la zone concernée.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, la nature des constructions et des travaux autorisés doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la compatibilité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Risque Inondation - atlas des zones inondables

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage **(AZI),** la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du présent règlement.

Risque de mouvements de terrain (PPRn)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement soumis aux aléas de mouvements de terrains, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la compatibilité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrains approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Laval-Entrammes

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques technologiques

Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance est de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

- **Dans le STECAL Ncb (croix- Bataille)**

Tout nouvel accès est interdit sur la route d'Angers. Dans le cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots constructibles, les accès aux lots seront regroupés au moins par 2 (2X2), afin de limiter leur nombre et le découpage des haies existantes sur ces voies.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

4. Il est rappelé (Article L.111-4 du Code de l'Urbanisme) que l'administration peut refuser de délivrer le permis de construire dès lors que le projet exige une modification de la consistance d'un réseau public de distribution d'eau, d'électricité, ou d'assainissement qui, compte tenu de ses perspectives d'urbanisation et de développement, ne correspond pas aux besoins de la collectivité ou lorsque les travaux de modification du réseau ont été réalisés sans son accord.

Cette règle concerne tout particulièrement le **Stecal Ncb (Croix Bataille)**.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Dans toute la zone :**

Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des emprises des voies privées ouvertes à la circulation publique :

- En dehors des marges de recul figurant au plan de zonage, le recul minimum sera de 5 mètres au moins.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.
  - Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
    - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
    - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.(CINASPIC)

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'implantation devra se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans les STECAL, les implantations autorisées sont les suivantes :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : conforme à l'article N6.
- **Nfg** (bois Gamats) : la limite de constructibilité est le périmètre du STECAL.
- **Ncf** (Pignerie) : conforme à l'article N6.
- **Net** (centre équestre Tertre): conforme à l'article N6.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : conforme à l'article N6.
- **Neh** (hippodrome) : conforme à l'article N6.
- **Ncb** (croix- Bataille) : conforme à l'article N6. Tout nouvel accès est interdit sur la route d'Angers. Dans le cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots constructibles, les accès aux lots seront regroupés au moins par 2 (2X2) afin de limiter leur nombre et le découpage des haies existantes sur ces voies.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone y compris dans les STECAL.**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

- La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.
- Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les constructions existantes implantées en limite séparative ou avec un retrait inférieur à 5 mètres pourront faire l'objet de surélévation dans la limite des hauteurs fixées à l'article N 10.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

■ **Dans toute la zone hors STECAL :**

Non réglementé.

■ **En STECAL :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

■ **Pour le Stecal Ncb,** l'emprise au sol est limitée à 15%.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP et hors STECAL :**

La hauteur totale ne doit pas excéder 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **Dans les STECAL, les hauteurs autorisées sont les suivantes :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : 12 mètres au faîtage.
- **Nfg** (bois Gamats) : 10 mètres au faîtage.
- **Ncf** (Pignerie) : 10 mètres au faîtage.
- **Net** (centre équestre Tertre) : 12 mètres au faîtage.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : 10 mètres au faîtage.
- **Neh** (hippodrome) : hauteur non réglementée.
- **Ncb** (Croix Bataille) : 10 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **En secteur AVAP :**

L'aspect extérieur des constructions doit se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures :**

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, pour les lucarnes, aucun modèle de référence n'est imposé mais les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.

Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).

La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.

- **Matériaux et couleurs :**

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

l'ardoise, le zinc, l'inox pré-patiné ou le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaire, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique .

- **Façades :**

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique est autorisée dans des proportions mineures.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Gestion des eaux pluviales**

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Clôtures** :
  - Les clôtures sur rue : leur hauteur maximale est fixée à 2,00 m. Elles sont constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) et/ou d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
  - Les murs pleins sont interdits sur rue sauf réhabilitation ou prolongement de mur existant.
  - Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type plaques/poteaux béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu environnant peuvent être autorisés dans la zone.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'aspect extérieur et les clôtures devront se conformer aux dispositions de l'AVAP

approuvée.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- **Dans toute la zone :**

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementé
Logement locatif financé par l'État	0.5 place/logement – voir article L.123-1-13 du cu
Ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	
2. Hôtelier	Non réglementé
5. Exploitations agricoles ou forestières	Non réglementé
6. Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif	Non réglementé

NB: Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat :

- avec ou sans création de logement supplémentaire en cas de logement social ;
- sans création de logement supplémentaire dans les autres cas.

- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la surface de plancher au moins.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ En secteur AVAP :

Les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ Dans toute la zone hors AVAP :

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, développés en pleine terre, doivent représenter au moins :
  - 90% de la surface totale du terrain en N, 85 % en Ncb et 70% sur les autres stecal
  - Ces espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
    - Cette composition doit privilégier :
    - la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
    - la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sont traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destinés à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

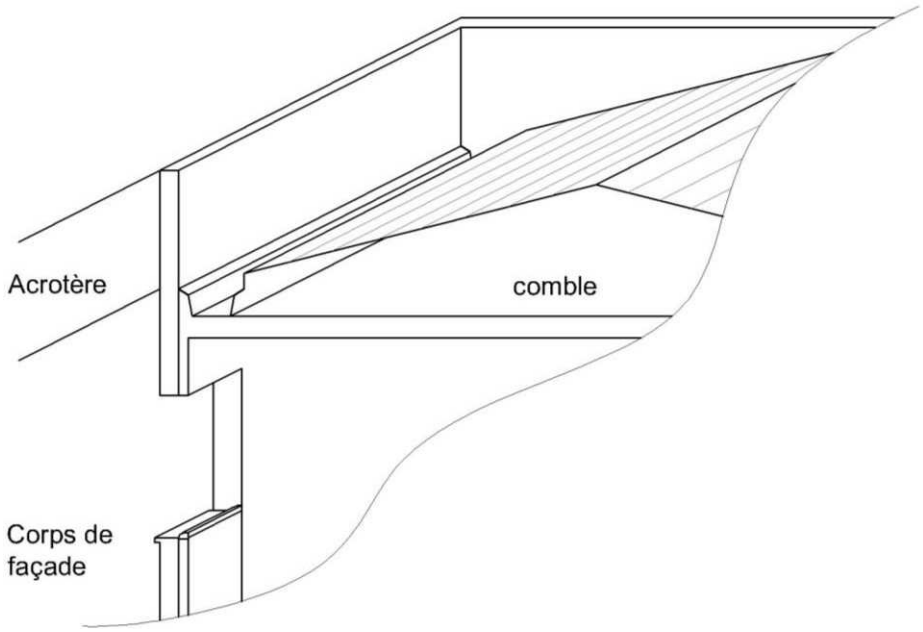
Non réglementé.

TITRE 6

ANNEXES DOCUMENTAIRES

ACROTERE

Nom qui désigne l'ouvrage (quelle que soit sa nature, son matériau et sa composition), prolongeant et terminant dans sa partie supérieure la façade d'une construction.



AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est égale ou supérieure à 100 m^2 et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc…).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire ou du propriétaire de la voie.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

ARTISANAT

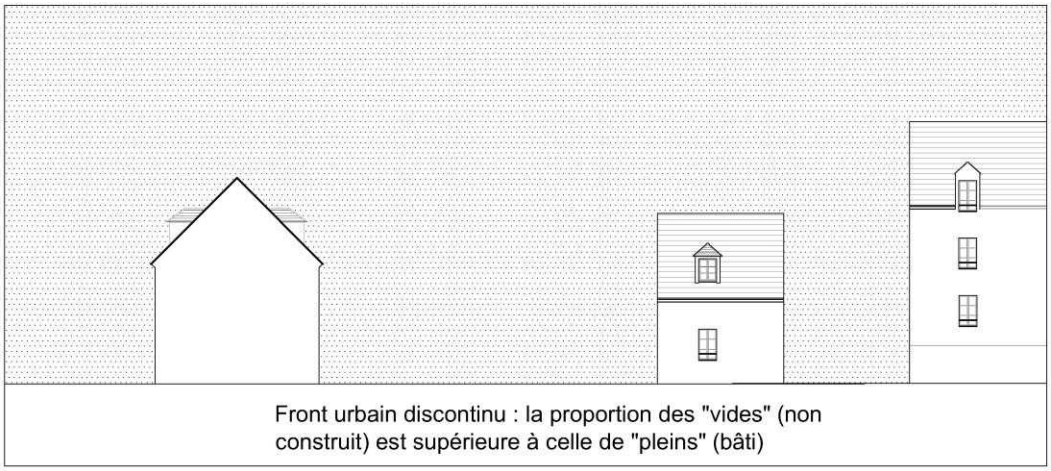
Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.

Elles sont définies notamment par le fait que :

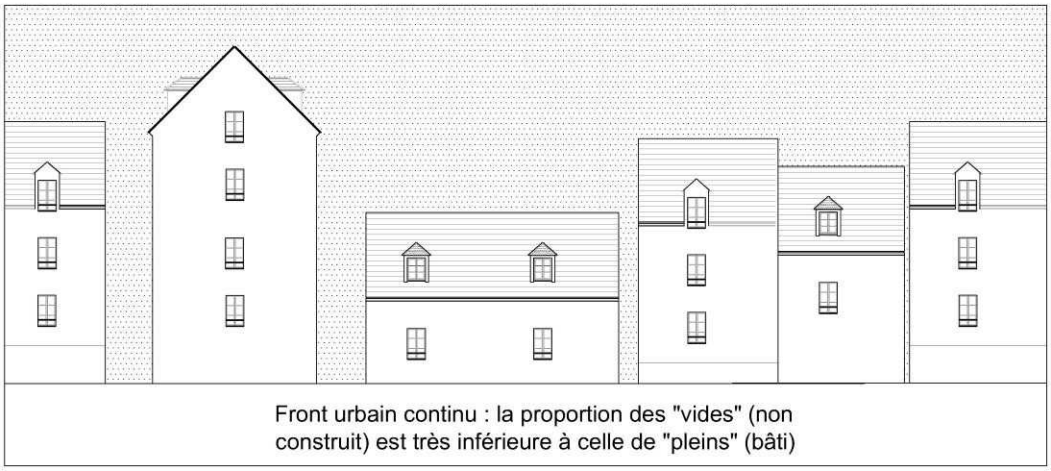
1. L'activité exercée assure une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services, et leur commercialisation.

2. L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 10. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

BATI CONTINU / DISCONTINU (SECTEUR DE..)



Front urbain discontinu : la proportion des "vides" (non construit) est supérieure à celle de "pleins" (bâti)



Front urbain continu : la proportion des "vides" (non construit) est très inférieure à celle de "pleins" (bâti)

CINASPIC

« Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

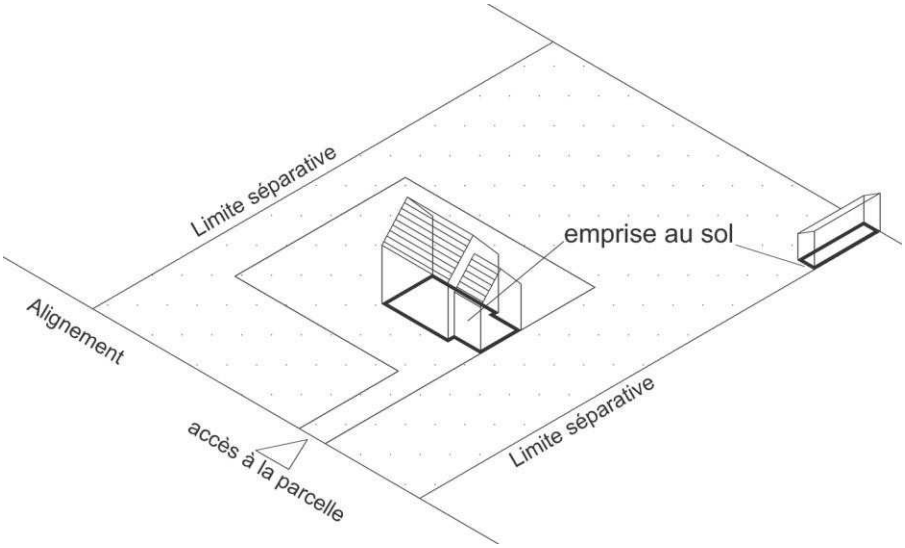
En application de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme (ordonnance N°2015-1174 du 23 septembre 2015), le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Est considérée comme construction existante, toute construction implantée légalement sur le territoire de la commune, et/ou ayant fait l'objet d'une autorisation délivrée par la collectivité, avant la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

EMPRISE AU SOL

C’est la surface de terrain que couvrent les constructions présentes sur l’unité foncière. Elle se calcule en divisant la surface au sol des constructions par la surface du terrain.



ENSEMBLE DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

ESPACE BOISE CLASSE (ART. L.130.1 DU CODE DE L’URBANISME)

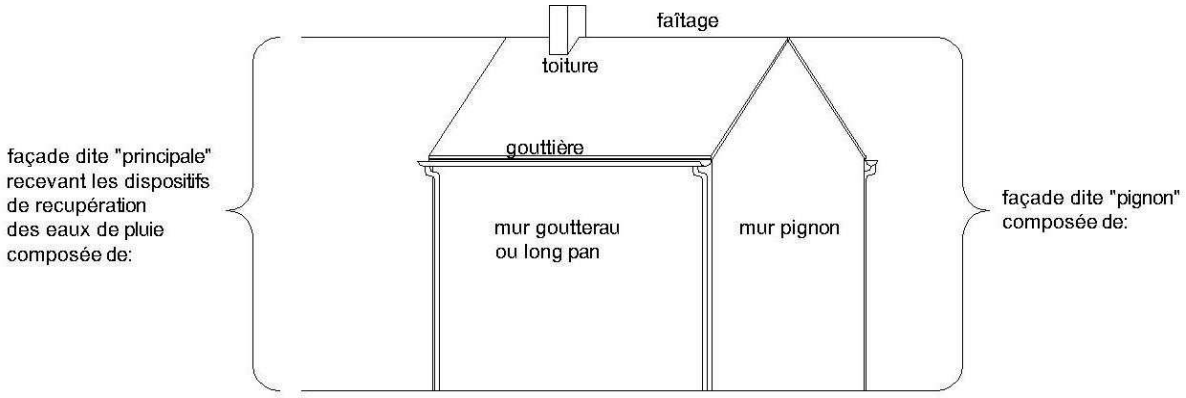
Le Plan Local d’Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.(…)

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est égale ou supérieure à 100 m2 et si sa hauteur excède 2 mètres.

FAÇADE ET PIGNON

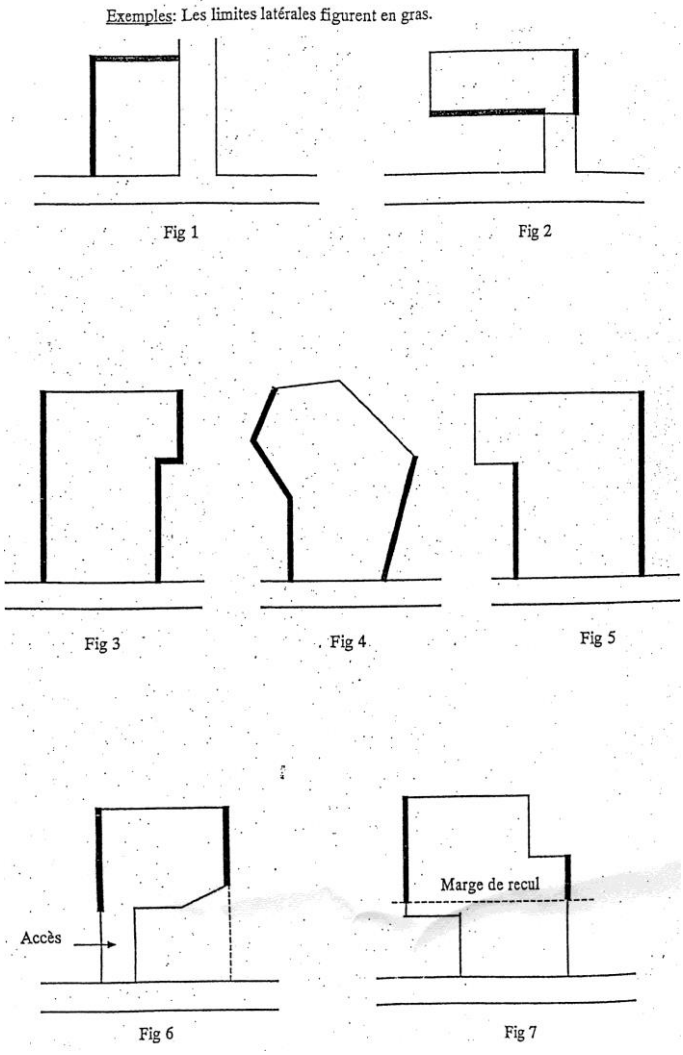
Un bâtiment est constitué par un ensemble de façades. Au titre du présent règlement, le terme de Pignon désigne une façade non surmontée par une pente de toit et non équipée de gouttière.



HEBERGEMENT DE LOISIR

Par hébergement de loisir, on comprend, au sens du présent règlement, les gîtes ruraux, chambres d'hôtes, relais équestres et les installations nécessaires à leur fonctionnement.

LIMITES SEPARATIVES



Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

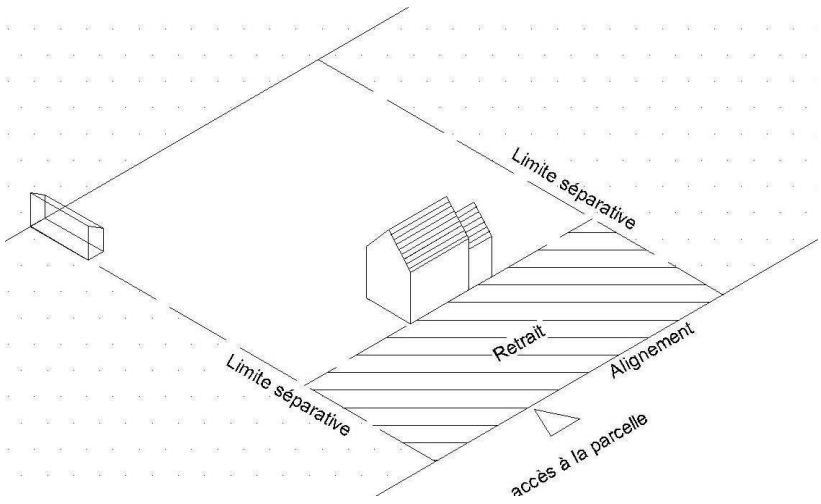
On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de parcelle, des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

Les autres limites sont considérées comme limites de fond de parcelle.

MARGE DE RECUL OU RETRAIT (SUR ALIGNEMENT)



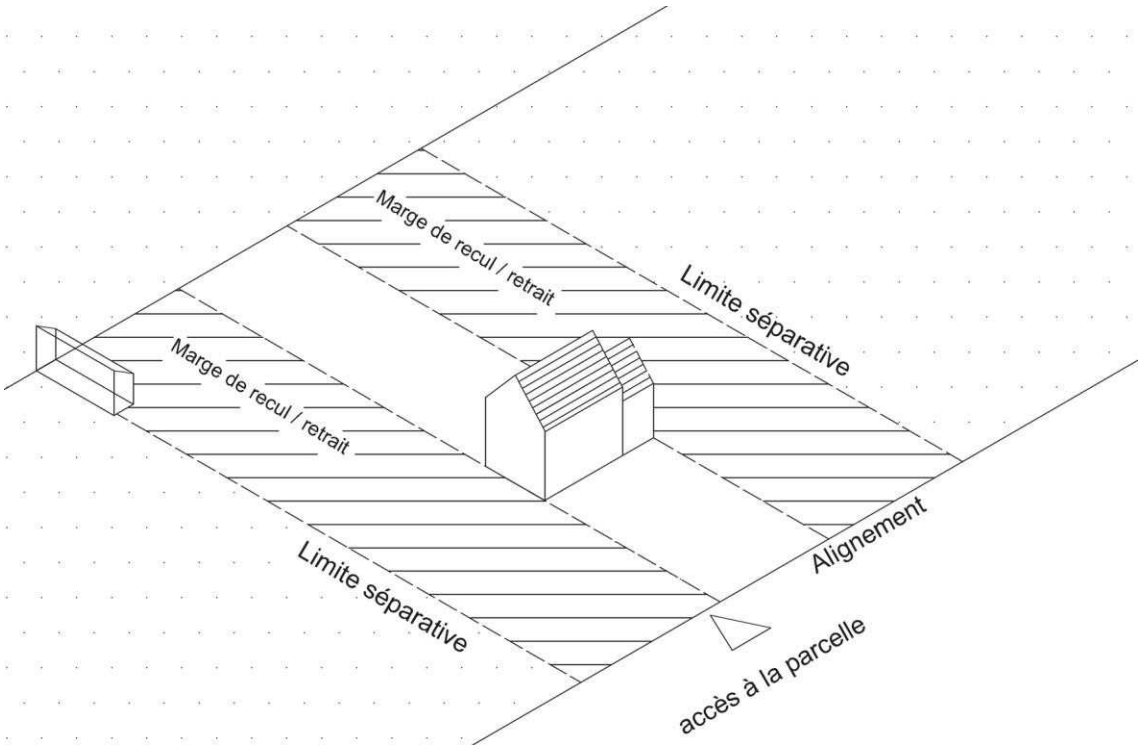
La marge de recul (ou retrait) est la distance séparant toute construction de l'alignement.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis à vis à la limite de l'alignement.

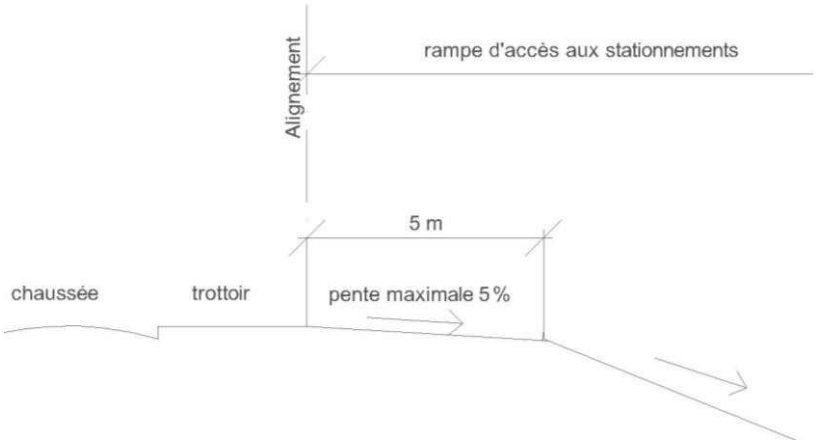
MARGE DE RECUL OU RETRAIT (SUR LIMITE SEPARATIVE)

La marge de recul ou retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis-à-vis à la limite séparative considérée.



PLACE DE STATIONNEMENT



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

PLANTATIONS

Les espèces d'arbres recommandées sont les suivantes :

Alisier terminal
Aulne glutineux ou vergne
Bouleau commun
Châtaignier
Chêne pédoncule
Chêne rouvre ou sessile
Érable champêtre
Érable sycomore
Frêne commun
Grisard
Hêtre
Marronnier
Merisier
Noyer commun
Noyer noir
Noyer hybride
Orme commun
Orme résista
Osier de vannier
Peuplier de culture
Pin de l'Évêque
Poirier sauvage
Saule blanc
Sorbier des oiseleurs
Tilleul à petites feuilles
Tremble

Les haies peuvent être composées d'au moins trois des espèces suivantes :

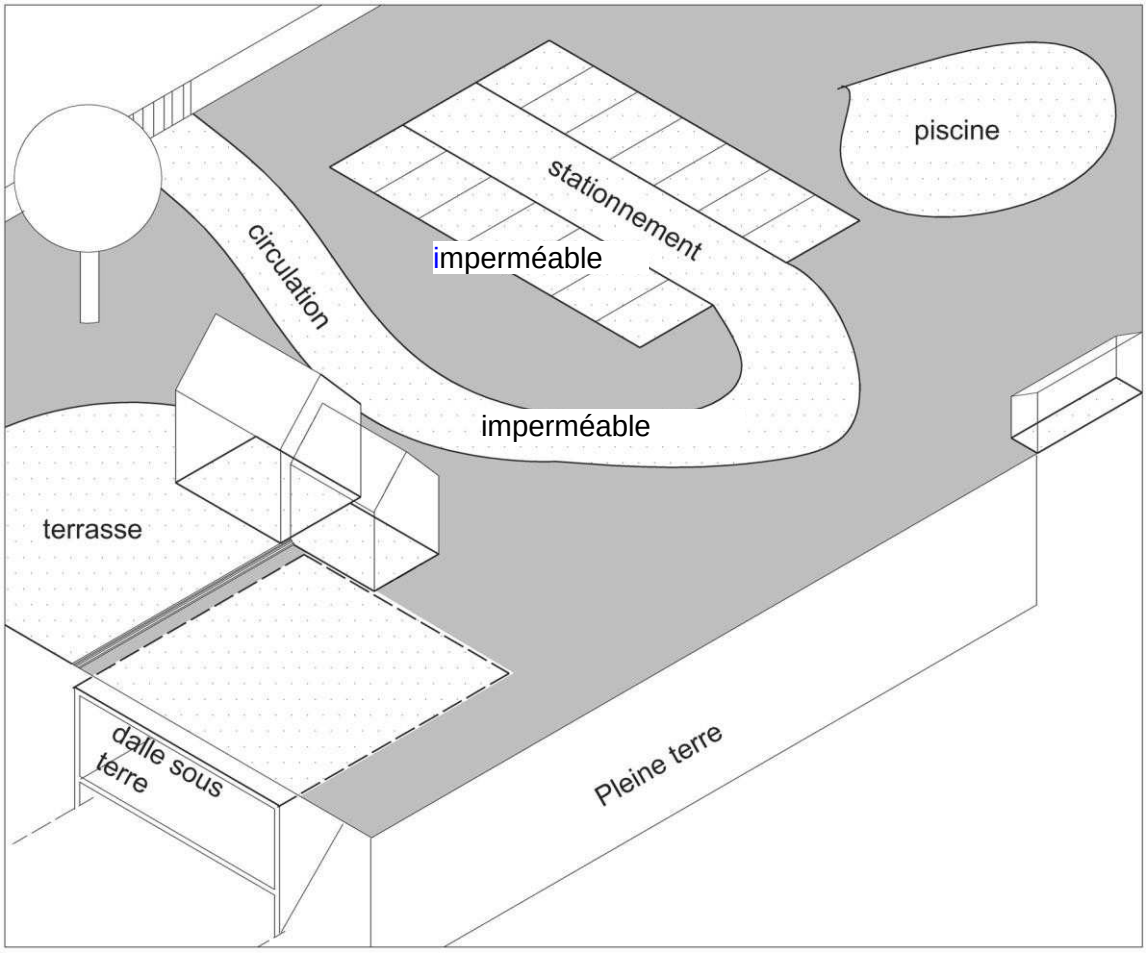
Caduques :
Aubépine
Charme commun
Cerisier, Sainte-Lucie
Cognassier commun et du Japon
Cornouiller sanguin
Érable champêtre
Frêne
Fusain d'Europe
Hêtre
Noisetier commun
Prunellier, épine noire
Prunier, mirobolant
Viorne lantan
Viorne obier

Persistants :
Buis
Berberis verts, Juliana, stenophylla
Darwinii
Cotoneaster franchetti
Eleagnus ebbingeu
Houx du Portugal
Laurier
Mahonia
Hedera hélix
Sambuscus Nigra

PLEINE –TERRE

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations…) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.



Les espaces en gris sont en pleine terre, garantissant l'infiltration des eaux.

STECAL Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, la loi ALUR permet de délimiter à titre exceptionnel et après avis de la CDPENAF, des STECAL.

Il y a lieu de se reporter à l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme: le règlement peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés /

a) des constructions;

b) des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage;

c) des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de 3 mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

a) le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)

b) les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

.

SURFACE (D'UN TERRAIN)

La surface prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.

Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies ;

- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe.

SURFACE DE PLANCHER (SDP)

Article R112-2 du code de l'urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir de l'intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN

Il convient de distinguer :

La parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Le terrain ou unité foncière

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou issues de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

ZONE NON AEDIFICANDI

Il s'agit d'une zone ne pouvant recevoir un édifice (par exemple en bordure de rue, avenue…) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)

II s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

De construction à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service

D'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de Z.A.C, apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

Des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet;

Un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone,

Des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

ANNEXE ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME

« **Art. *R. 111-1.** - Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

« Toutefois :

« **a)** Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

« **b)** Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur du patrimoine créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code. »

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

« **Art. *R. 111-2.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

« **Art. *R. 111-4.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

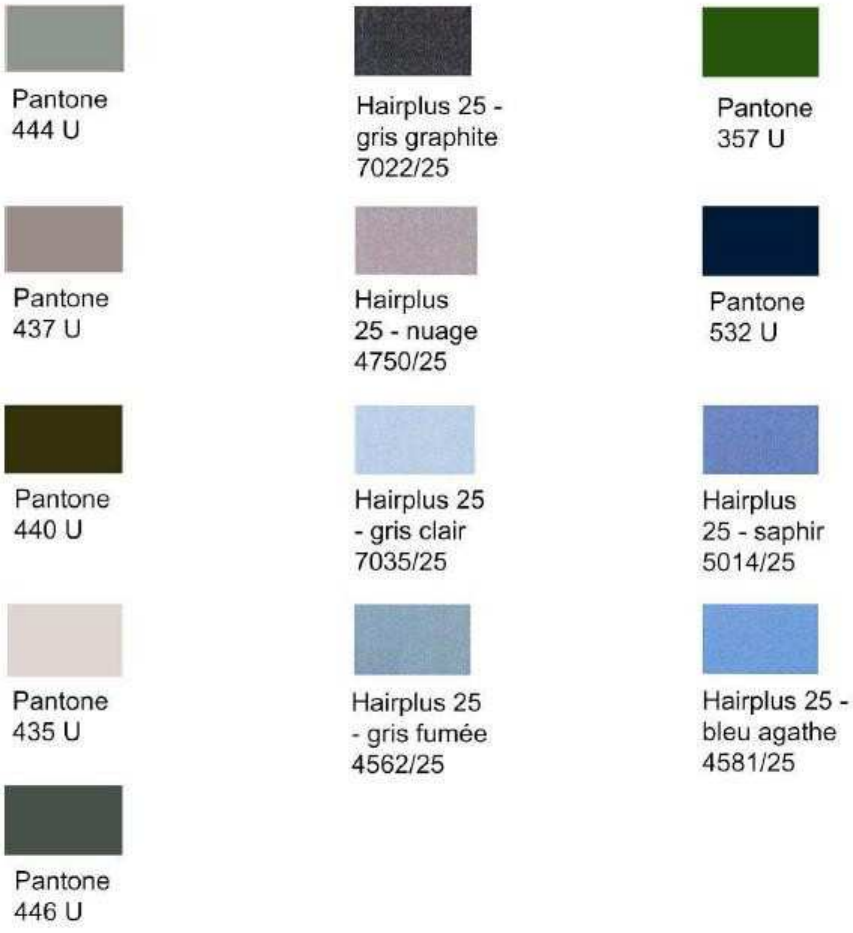
« **Art. *R. 111-15.** - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Aspect des constructions

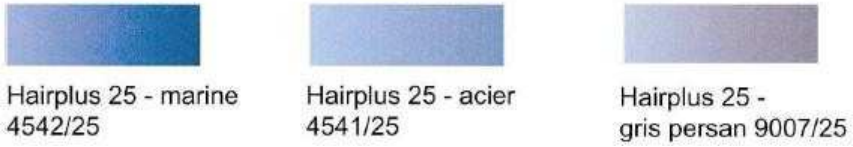
« **Art. *R. 111-21.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE 1 - Zone UEm et 1 AUe – LES MONTRONS/ LA BEUCHERIE

Présentation des couleurs pour les futurs bâtiments



Hairplus 25 - METALLISES



ANNEXE 2 - Zone UEm et 1AUe – LES MONTRONS/ LA BEUCHERIE

PALETTE VEGETALE

Liste des plantes proposées :

Les arbres	Les arbustes
- Quercus robur (Chêne pédonculé) - Quercus pallustris (Chêne des marais) - Fraxinus excelsior (Frêne) - Carpinus betulus " Fastigiata" (Charme fastigié) - Fagus sylvatica (Hêtre) - Alnus glutinosa (Aulne commun) - Corylus colurna (Noisetier de Byzance) - Salix caprea (Saule Marsault) - Salix alba (Saule blanc)	- Carpinus betulus (Charme commun) - Ligustrum vulgare 'Lodens' (Troëne) - Amelanchier canadensis (Amelanchier) - Cornus sanguinea (Cornouiller) - Corylus avellana (noisetier commun) - Rosa rugosa (Rosier rugueux) - Acer campestris (Erable champêtre) - Philadelphus White Rock (Seringat) - Salix rosmarinifolia (Saule)
Les vivaces et graminées	
- Erica x Darleyensis (Bruyère hybride) - Carex elata 'Auréa' (Carex) - Spartina pectinata 'Aurcomarginata' - Molinia arundinacea (Molinie) - Panicum virgatum (Panic)	

TITRE 7

ANNEXES PRESCRIPTIVE: PATRIMOINE PROTEGE

INTRODUCTION

La Ville de Laval est couverte par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Un recensement très précis du patrimoine a été effectué lors de la révision de la ZPPAUP en AVAP et à cette occasion le périmètre a été revu et légèrement resserré.

Dans les secteurs hors AVAP, du patrimoine bâti mais aussi paysager de valeur est présent et doit être protégé sans compromettre l'usage du lieu s'il est un lieu d'habitation ou la valeur écologique s'il s'agit du patrimoine paysager.

l'inventaire du présent document propose donc des fiches descriptives du patrimoine visé et décline une prescription à visée de préservation des éléments majeurs de ses caractéristiques architecturales, éléments de décor comme témoignage singulier d'un patrimoine valorisant pour la Ville.

Etant donné que la Ville est couverte par une AVAP, c'est la protection du patrimoine bâti qui est ici retenue.

Article L 151-19 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

LES FICHES DE REPERAGE ET LES PRESCRIPTIONS POUR PROTEGER LE PATRIMOINE BATI

Liste des fiches du patrimoine bâti :

- la Chapelle Croix-Couverte, Zone des Touches p 6
- le garage Renault-216 Rue de Bretagne p 7
- Maison de Tisserands, avenue de Chanzy p 8
- Manoir de la Chainais p 9
- Manoir de la Saucinière p 10
- Manoir des Alignés p 11
- Manoir des Pommeraies p 12
- Manoir du Pressoir salé p 13
- Manoir de Vaufleuryet ferme p 14
- 7-9 rue Jeanne d'Arc p 15
- 3 Rue Jeanne d'Arc p 16
- 22-24 Rue Jeanne d'Arc p 17
- 16-20 rue des Jardins et 41 rue des Chalets p 18

CARTE DE LOCALISATION DU PATRIMOINE RECENSE



Fiche 1 : chapelle Boulevard Léon Bollée

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	Boulevard Léon Bollée	**Chapelle de la Croix-Couverte**	**AP 126**

Historique:
Ancien oratoire devenu chapelle et qui d'après sa première appellation s'est peut-être substitué à une croix couverte d'un auvent. D'origine ancienne, ce petit sanctuaire champêtre et privé à été remanié ou reconstruit en 1788 comme l'indique la date gravée sur la clé de l'arc d'encadrement de la porte. Jusqu'à la fin des années 1950, la procession des rogations s'y rendait. Restauré dans les années 1980, il a été donné à la Ville de Laval en 2007.

Descriptif:
Petit édifice en moellon de calcaire enduit accessible par un emmarchement en pierre de schiste. Le mur pignon à deux contreforts est couronné d'un campanile de plan carré. Le dessus de la porte d'entrée est gravée d'un croissant de lune sommé d'une croix pattée. A l'intérieur, le vaisseau unique est couvert d'une fausse voûte en berceau cachant ce qui paraît être une charpente "à fermes portiques", type fréquemment mis-en-œuvre au 18e siècle. La chapelle renferme un ensemble intéressant de sculptures du 17e et 18e siècle.

Prescription :
Conservation complète de l'édifice sans adjonction possible.

Restauration des enduits, parements, couverture et boiseries dans le respect du style et des matériaux actuels de l'édifice.

Photo



Repérage cadastral



fiche 2 : garage Renault

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	216 Rue de Bretagne	**Garage Hintzy Renault**	**DE 125**

Historique:
Les constructions de garages vont se multiplier des années 30 aux années 50 à Laval pour faire face aux nouveaux besoins (ravitaillement et entretiens), générés par la multiplication des automobiles.
Cependant, pour l'essentiel, ces équipements centrés sur un simple hangar à habiller en façade ne génèrent que rarement des architectures monumentales originales.
Pour l'essentiel, le traitement se fait par façade rideau avec fronton en espalier et corniche art déco.

Par rupture avec ce modèle type, le garage du 216 rue de Bretagne, marque la volonté de s'inscrire dans une nouvelle vogue affirmant plus clairement la façade sur rue et donnant de plus une vraie place aux fonctions administratives à l'étage qui est en porte-à-faux sur colonnes comme les œuvres les plus contemporaines de Le Corbusier.

Descriptif:

Bâtiment à étage en porte-à-faux à pans coupés, portant sur deux colonnes bétons.

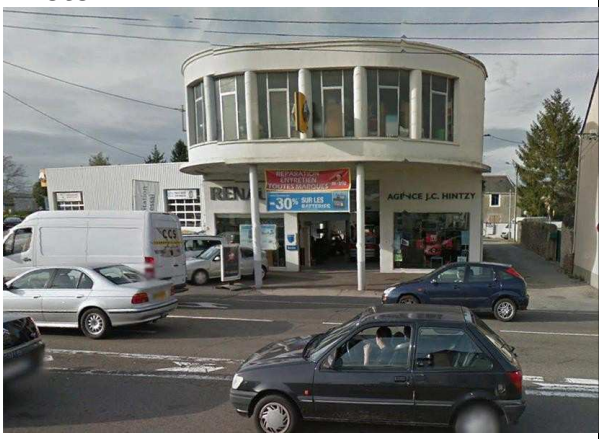
L'accès se fait par un porche sous l'étage administratif entre les colonnes.

Le décor des rares modénatures demeure art déco.

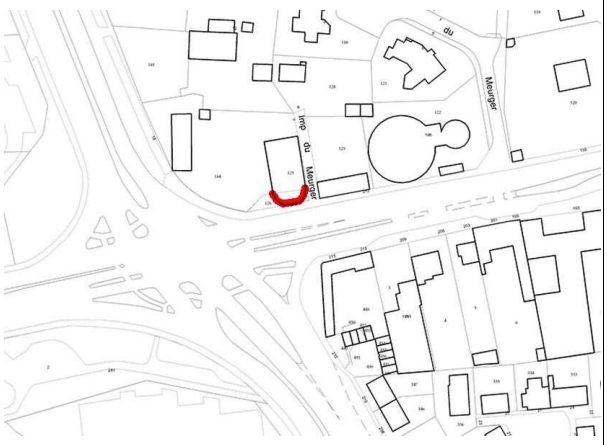
Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment de façade sur rue identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions ni modifications ou isolation extérieure. Maintien des percements à l'étage sans modification.

Photo



Repérage cadastral



Fiche 3 : maison de tisserand

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	10 avenue de Chanzy	**Maison de tisserand**	**AS 384**

Historique:

Les barres et maisons individuelles textiles apparaissent à Laval dans le premier tiers du 17ème siècle en périphérie du bourg .
Celles-ci permettent de loger et surtout de contrôler le personnel chargé de tisser les toiles de Laval.

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se composent d'une cave, de l'ouvroir qui accueille l'artisan tisseur et son métier pour un travail long, effectué dans l'humidité afin de préserver la fibre de lin.

A l'étage, desservie par un escalier, se situe la pièce chaude de vie qui accueille la totalité de la famille de l'artisan.

Les percements sont peu nombreux (fenêtre parfois unique, porte d'accès à l'étage et à la cave) et le décor est très sobre.

Prescriptions :

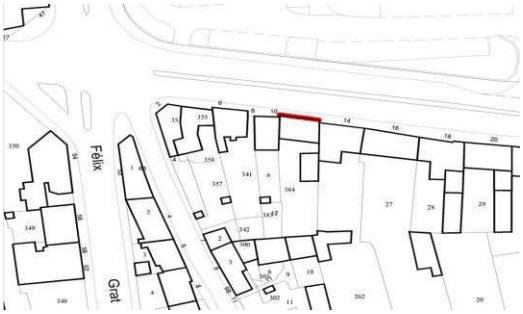
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat sans adjonction de dispositif extérieur d'isolation

Extensions et modifications possibles sur cour ou jardin

Photo



Repérage cadastral



Fiche 4 : Manoir de la Chainais

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	La Chainais	**Manoir de la Chainais**	**BN 322**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir de la Chainais, construit au 16ème siècle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique.

Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral



Fiche 5 : Manoir de la Saucinière

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	55 rue du boulevard du 8 mai 1945	**Manoir de la Saucinière**	**DI 265**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.
Dans ce cadre, le manoir de la Saucinière, construit au XVI ème siécle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis double dans l'alignement, avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique.

Lucarnes à l'étage subsistantes de style renaissance.

Prescriptions : Maintien de l'intégrité du bâtiment identifiée en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16 ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 6 : Manoir des Alignés

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	50 Rue des Alignés	**manoir du grand Aligné**	**DP 54**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI ^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.
Dans ce cadre, le manoir du grand Aligné apparaît prototypique. Construit par la famille Hatry celui-ci est doté d'un premier logis et d'une tour originale car polygonale à la base mais dotée d'un pavillon sur plan carré en encorbellement orné au sommet.
Ce premier ensemble est complété en 1686 par un grand logis œuvre de François Laigneau qui sera entièrement détruit en 1944.

Descriptif: Bâtiment de logis en moellon de calcaire avec encadrement des baies en pierre de taille de granite et calcaire. Grande tourelle avec escalier monumental en vis à plan polygonal et carré au sommet avec ornement sur les culots de l'encorbellement. Partie d'enceinte conservée

Prescriptions : Maintien de l'intégrité du bâtiment d'origine restant façade Est identifié en rouge sur le repérage cadastral. Extension et modifications possibles des toitures et autres façades dans le respect du bâti d'origine. Les adjonctions sur façade ou l'isolation par l'extérieur ne sont pas autorisés. L'extension sur façade Sud est autorisé ainsi que le percement
de portes ou fenêtres sur les façades Nord et Ouest dans l'esprit du bâti 16e. la grange et le hangar ne sont pas concernés par ces mesures de conservation.
photo du bâtiment avant bombardement :





Photo





Repérage cadastral et périmètre protégé

Fiche 7 : Manoir-bâtisse des Pommeraies

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	Rue impasse du dépôt (32- 34)	**Manoir-bâtisse des Pommeraies**	**AN 97**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir des Pommeraies, construit au 16ème siècle apparaît comme le prototype de cette construction de petite taille marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Bâtiment à un étage carré avec toit en pavillon avec tourelle à toiture en croupe ronde

Les murs sont en moellon de pierre et enduit. La couverture est contemporaine en ardoise et des ouvertures ont été modifiées au XX ^{ème} siècle.

Prescriptions :

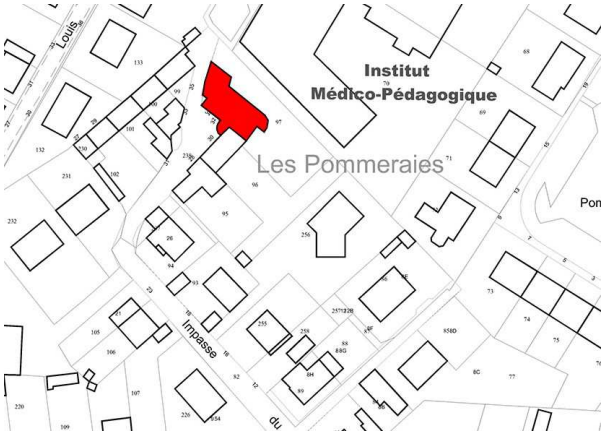
Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 8 : Manoir du Pressoir salé

N°au plan	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
1	**58 rue du pressoir Salé**	**Manoir du pressoir salé**	**AR 207**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir d'un pressoir Salé, construit au XVI^{ème} siècle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis double en alignement, avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit polygonal.

Lucarnes à l'étage subsistantes de style renaissance.

Prescriptions :

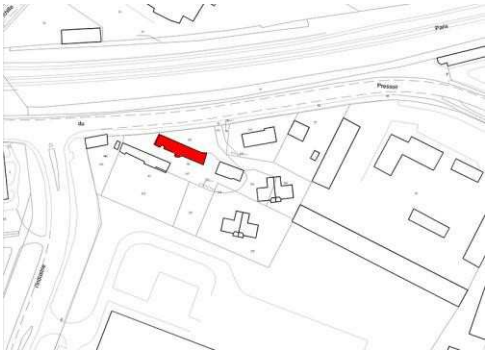
Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 9 : Manoir et ferme de Vaufleury

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	61 chemin de Vaufleury	**Manoir et ferme de Vaufleury**	**AM 424**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales:les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui par sa prestance rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir de Vaufleury construit au XVI ème siècle apparaît comme le prototype de cette constructions marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis en moellon de calcaire et granite enduit complété par un logis 19ème rectangulaire en moellon enduit et appareil de tuffeau pour les encadrements et pour les ornements de corniche. Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique. Restauration récente de l'ensemble dans les règles de l'art

Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16e siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 10 : , 7-9 rue Jeanne d'arc

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	7-9 Rue Jeanne d'Arc	**Maisons années 1910-1930**	**AL 194-197**

Historique:

A partir du milieu du XIXeme siècle, le développement de la ville et l'apparition d'une classe moyenne et supérieure urbaine conduit à la mise en place de nouvelles typologies d'habitations. Admirateurs d'un passé idéalisé comme de matériaux modernes (la brique), ces nouvelles élites favorisent l'émergence de constructions réalisées à partir de deux styles dominants.
Le premier privilégie la référence au passé (médiéval ou Louis XIII) ou la brique joue un rôle majeur tout en maintenant un décor sculpté en encadrement.
Le second, privilégie la sobriété et utilise la brique en entourage de baies notamment que ce soit dans un style classique ou de plus en plus proche de l'art nouveau

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se caractérisent par un volume bâti rectangulaire . Le tout est surmonté soit d'une toiture simple à deux pans. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant et jambages en brique dans un esprit proche de l'art déco.

Plus spécifiquement encore, la création de deux maisons jumelles renforce encore l'originalité de cet ensemble conçu de manière complémentaire et symétrique.

Prescriptions :

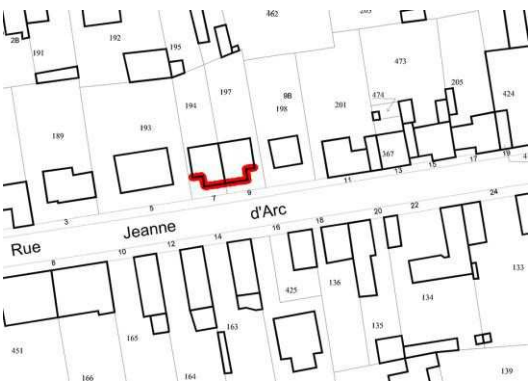
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décors en façades sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux) et de la clôture (piliers de briques notamment)

Extensions et modifications possibles en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 11 : maisons années 1910-1930- 3 rue Jeanne d'Arc

-	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	3 Rue Jeanne d'Arc	**Maisons années 1910-1930**	**AL 189**

Historique:

En lien avec le développement de l'industrie textile, se développe sur les hauteurs des Pommeraies, un habitat populaire de qualité souvent patronné par l'élite dominant l'industrie textile. Ces constructions et leur jardin permettent d'accueillir et stabiliser une main-d'œuvre rare qui est tentée sinon de quitter la ville. Le jardin permet de procurer une alimentation complémentaire et d'éviter la tentation des réunions dans les débits de boissons. Cet habitat se regroupe sur les pentes en surplomb des usines de Bootz.

Descriptif:

De caractère simple, cette maison se caractérise par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble avec lucarne. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant et des jambages en brique.

Prescriptions :

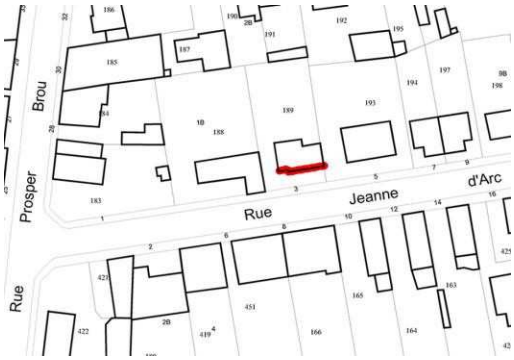
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques) ainsi que la clôture métallique et les piliers.

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 12: 22-24 Rue Jeanne d'Arc maison de maîtres 1860-1910,

-	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	22-24 Rue Jeanne d'Arc	**maison de maîtres 1860-1910,**	**133-134**

Historique:

A partir du milieu du XIXème siècle, le développement de la ville et l'apparition d'une classe moyenne et supérieure urbaine conduit à la mise en place de nouvelles typologies d'habitations. Admirateurs d'un passé idéalisé comme de matériaux modernes (la brique), ces nouvelles élites favorisent l'émergence de constructions réalisées à partir de deux styles dominants.
Le premier privilégie la référence au passé (médiéval ou Louis XIII) ou la brique joue un rôle majeur tout en maintenant un décor sculpté en encadrement.
Le second, privilégie la sobriété et utilise la brique en entourage de baies notamment que ce soit dans un style classique ou de plus en plus proche de l'art nouveau

Descriptif:

Ces maisons destinées à des personnes plus fortunées que la moyenne dans le quartier se caractérisent par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble. La façade est articulée autour d'une travée centrale surmontée d'un fronton .Celle-ci est marquée par un appareillage de brique et une ligne de faîtage en terre cuite de qualité.
Les façades affichent un décor simple mais soigné : lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau et jambages en brique et tuffeau.

Prescriptions :

Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques).

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 13: rue des Jardins et rue des Chalets

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	20, 18, 16, Rue des jardins 41 rue des Chalets	**Maison années 1910 -1930**	**AL 58,59,60, 231**

Historique:

En lien avec le développement de l'industrie textile, se développe sur les hauteurs des Pommeraies, un habitat populaire de qualité souvent patronné par l'élite dominant l'industrie textile. Ces constructions et leur jardin permettent d'accueillir et stabiliser une main-d'œuvre rare qui est tentée sinon de quitter la ville. Le jardin permet de procurer une alimentation complémentaire et d'éviter la tentation des réunions dans les débits de boissons. Cet habitat se regroupe sur les pentes en surplomb des usines de Bootz.

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se caractérisent par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble et d'une toiture à croupe retroussée. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant se différenciant des jambages en brique.

Prescriptions :

Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques).

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



PLU

Ville de LAVAL

Modification simplifiée n°2

Pièces modifiées - Règlement

PLU APPROUVE LE 23 MAI 2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE 19 JUIN 2017

MISE EN COMPATIBILITE N°1 VIA DECLARATION DE PROJET APPROUVEE LE 18 SEPTEMBRE 2017



LAVAL AGGLOMERATION
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DU CADRE DE VIE - DIRECTION DE L'URBANISME
HOTEL COMMUNAUTAIRE – 1, PLACE DU GENERAL FERRIE – CS 60809 – 53008 LAVAL CEDEX

ARCHITECTURE ACTION
31 rue de Terre Neuve 75020 Paris
tél : 01 40 24 13 81
www.architectureaction.com

INDDIGO
4 avenue Millet 44000 NANTES
tél : 02 40 48 99 99
www.inddigo.com

FUTURBAIN
5 rue de Savoie 75006 PARIS
tél : 06 88 72 95 94
www.futurbain.com

SCE
5, avenue A-L Cauchy 44307 NANTES
tél : 02 40 68 51 55
www.SCE.fr

REPERAGE URBAIN
210 Rue Saint-Maur, 75010 PARIS
tél : 01 77 12 32 99
www.reperageurbain.com

MOSBACH PAYSAGISTES
81 rue des poissonniers 75018 PARIS
tél : 01 53 38 49 99
www.mosbach.fr

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7

Dispositions applicables à la zone UA 8
Dispositions applicables à la zone UB 17
Dispositions applicables à la zone UC 32
Dispositions applicables à la zone UD 45
Dispositions applicables à la zone UE 55

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 71

Dispositions applicables à la zone 1 AU 72
Dispositions applicables à la zone AUe 83

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 96

Dispositions applicables à la zone A..... 97

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE..... 108

Dispositions applicables à la zone N..... 109

TITRE 6 : ANNEXES DOCUMENTAIRES..... 124

TITRE 7: ANNEXES PRESCRIPTIVES 142

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce Règlement est établi conformément à l'article R. 123-21 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 30 mars 2015.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Laval.

ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles du plan local d'urbanisme sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme. Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles, R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 (les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). Le texte de ces articles est rappelé en annexe du règlement.

2) L'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme dispose que lorsque l'établissement d'un projet de PLU est prescrit, ou lorsque sa révision a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas le sursis ne peut excéder 2 ans.

3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

En particulier, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au PLU.

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les législations et réglementations concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ; les règlements sanitaires départemental et communal le cas échéant ainsi que le code de la voirie.

4) La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) n° 2000.1208 du 13 décembre 2000, la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 et la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 ont modifié l'article L.123.1 qui fixe le contenu d'un PLU.

5) La participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics et propres est régie par les articles L.332.6 à L.332.16 et L.332.28 à L.332.30 du Code de l'Urbanisme ; en particulier :

La participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles permettant l'implantation de nouvelles constructions : articles L.332.11, L.332.11.2 et L.332.11.3. du Code de l'Urbanisme.

Le respect des dispositions générées par la loi du 30 mai 1997, complétée par l'Arrêté du 26 mai 1997, relative aux droits de passage sur le domaine public routier et aux servitudes prévues par les articles L.47 et L.48 du Code des Postes et Télécommunications.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMPLACEMENTS RESERVES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle et forestière (N).

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UB...). Certaines zones comprennent des sous-secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a ; r ...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.
- La zone agricole à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre IV.
- La zone naturelle à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre V.

Dans **les emplacements réservés**, sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 du code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le PLU est opposable au tiers il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au PLU figurent à l'annexe "Emplacements Réservés" au présent dossier avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En cas de sinistre la reconstruction, dans la même emprise, d'une surface de plancher équivalente, sera autorisée sur tout terrain, sauf application d'une disposition d'emplacements réservés ou d'alignement, qu'elle respecte ou non, les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de zone, à condition que la demande de permis de construire soit déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine centrale de la commune qui regroupe les quartiers anciens, de part et d'autre de la Mayenne.

La confortation de l'animation de centre ville à vocations multiples (habitats, équipements, commerces, services…) et la valorisation des paysages urbains historiques – sans exclure ponctuellement leur renouvellement contemporain - sont recherchées.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE UA 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif**.
- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est couverte par une AVAP. Les constructions et les aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque de glissement de terrain

Risque de glissement de terrain d'après l'étude réalisée en 1993 sur la falaise de la rue Félix Faure : la zone concernée est classée *non aedificandi* sur le document graphique du règlement.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :**

L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade, sauf pour la partie en attique.

- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :

Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,

Pour préserver un mur ou lorsque le projet prévoit un mur sur rue surmonté ou non d'une grille et que ce mur assure une continuité visuelle en rez-de-chaussée de l'alignement.

A l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe un immeuble à l'alignement ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.

- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement sont exigées :

Pour aménager un jardin privatif sur rue, la construction est interdite sur ces espaces **sur une profondeur minimale de 4 mètres**. Les parcelles identifiées sont repérées dans le document graphique de l'AVAP.

En cas de retrait, un mur de clôture maçonné implanté à l'alignement pourra être imposé.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives avec une accroche minimale de 5 mètres.
- Dans tous les cas, l'implantation en limite de fond de parcelle est autorisée.
- Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative (limites latérales et limites de fond de parcelle), la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Nonobstant, les dispositions ci-dessus, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la (les) limite(s) séparative(s).
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	Non réglementé
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	Non réglementé
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux, et ceux recevant du public, un local pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible,

un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

- logements : 2.5% de la Surface De Plancher et minimum 10 m²
- autres : 2% de la Surface De Plancher

■ En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

■ Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UA 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

C’est la zone urbaine péri centrale qui prolonge les quartiers anciens.

L’amélioration de ses qualités urbaines (mixité, paysages bâtis renouvelés…) est recherchée par une meilleure utilisation des disponibilités foncières existantes.

Un secteur UBf désigne le Quartier Ferrié. Le quartier Ferrié fait, pour partie, l’objet d’une ZAC.

Un secteur UBg désigne le quartier de la Gare. Le quartier de la gare fait l’objet d’une ZAC.

Dans le secteur UB est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint Louis.

Zone de sécurité "S" d'effets irréversibles matérialisée par un cercle (périmètre de 254 mètres autour de la canalisation incriminée).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel et exclusif d'entrepôt.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

■ **De plus, dans la zone UB, hors secteurs UBf et UBg**

- L'implantation des constructions à usage agricole.

■ **De plus, dans le secteur UBg**

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.

■ **De plus, dans la zone de sécurité "S" :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UB2.

ARTICLE UB 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

■ **Dans toute la zone :**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).**

- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **De plus, dans la zone UB, hors secteurs UBf et UBg**

- L'extension des constructions à usage agricole liées et nécessaires aux activités agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLU.

■ **De plus, dans le secteur UBf**

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole, à condition que ces activités soient compatibles avec l'usage et la vocation du secteur UBf.

■ **En secteur "S" (Zone de sécurité) :**

Dans la zone de sécurité "S" (périmètre de 254 m) ne sont admis que les **aménagements et extensions des constructions existantes.**

PROTECTIONS – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risques d'affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risques technologiques

Dans le secteur UB (Plan 1Z et 2Z) est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint-Louis. La Zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

Les débits de fuite seront limités à 3l/s/ha pour une pluie trentennale **en secteur " UBf"** et à 3l/s/ha pour une pluie décennale **en secteur "UBg".**

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernés par la demande d'autorisation d'urbanisme, et non pour la seule superficie imperméabilisée.

Dans le cas d'une mise en œuvre partielle de techniques alternatives par infiltration ou recyclage visant la limitation des rejets, les surfaces imperméabilisées ainsi prises en charge ne seront pas déduites de la superficie totale du projet, pour le calcul du débit rejeté au réseau public.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ **Dans toute la zone, hors secteurs UBf et UBg et hors AVAP :**

- Sauf en présence d'une marge de reculement portée au document graphique du règlement, la majeure partie de la façade doit être implantée à l'alignement : les décrochés peuvent être autorisés sous réserve de participer à la bonne intégration architecturale du projet dans son environnement.
- Une implantation en retrait de l'alignement est admise dans les cas suivants :
  - lorsque la construction assure une implantation cohérente avec les constructions voisines existantes.
  - en cas d'extension d'une construction existante déjà en retrait.
  - à l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou en retrait ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.
  - le long du domaine public ferroviaire.
  - pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

■ **En secteur UBf et UBg :**

- les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'1m minimum par rapport à l'alignement.
- Cependant, les annexes à l'habitation devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

■ **Cas particulier de la RD900**

- Dans tous les cas, le long de la RD 900, les constructions doivent être implantées en dehors de la marge de recul « Loi Barnier » portée au document graphique du règlement. Pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne » la marge de recul issue du dossier de dérogation Loi Barnier est portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900. Les constructions devront donc observer un recul de 20 m minimum par rapport à l'axe de la RD 900. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations et aménagements liés à la voirie (bassin, voie) et aux réseaux.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite en saillie du domaine public au rez-de-chaussée.

■ **En secteur AVAP : voir règlement de l'AVAP**

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone, hors secteurs UBf et UBg :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **Dans les secteurs UBf et UBg :**

- Les constructions, y compris les annexes à l'habitation, peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 1 mètre.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

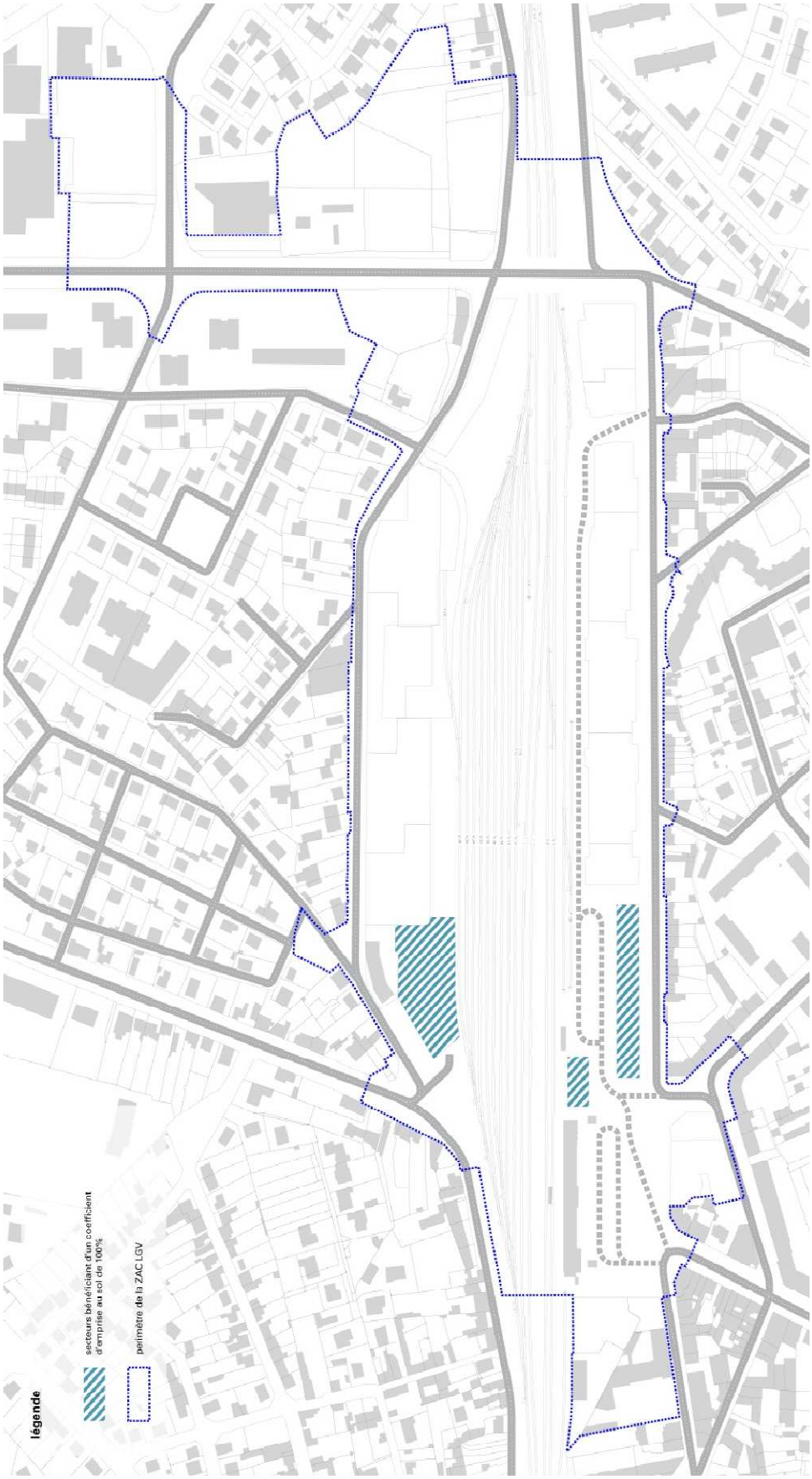
■ **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65 % de la surface du terrain.

- **Dans le secteur « UBf »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 85% de la surface du terrain. Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC.
- **Dans le secteur « UBg »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75 % de la surface du terrain. Cependant, l'emprise au sol n'est pas règlementée dans les cas suivants :

  - dans les îlots repérés au plan des emprises au sol (voir plus loin)

  - pour les CINASPIC.

Plan des emprises au sol



ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.
- **Dans toute la zone hors secteurs « UBf » et « UBg** », cette hauteur maximale peut être minorée jusqu'à 13 mètres maximum pour être rendue cohérente avec la hauteur desconstructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.
- **Dans le secteur « UBg »,** les hauteurs maximales à l'intérieur des îlots sont fixées par le plan des hauteurs ci-dessous, complété par des schémas précisant la gestion des épannelages sur certaines portions désignées au plan des hauteurs. Hors îlots repérés dans le plan des hauteurs, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.

Plan des hauteurs

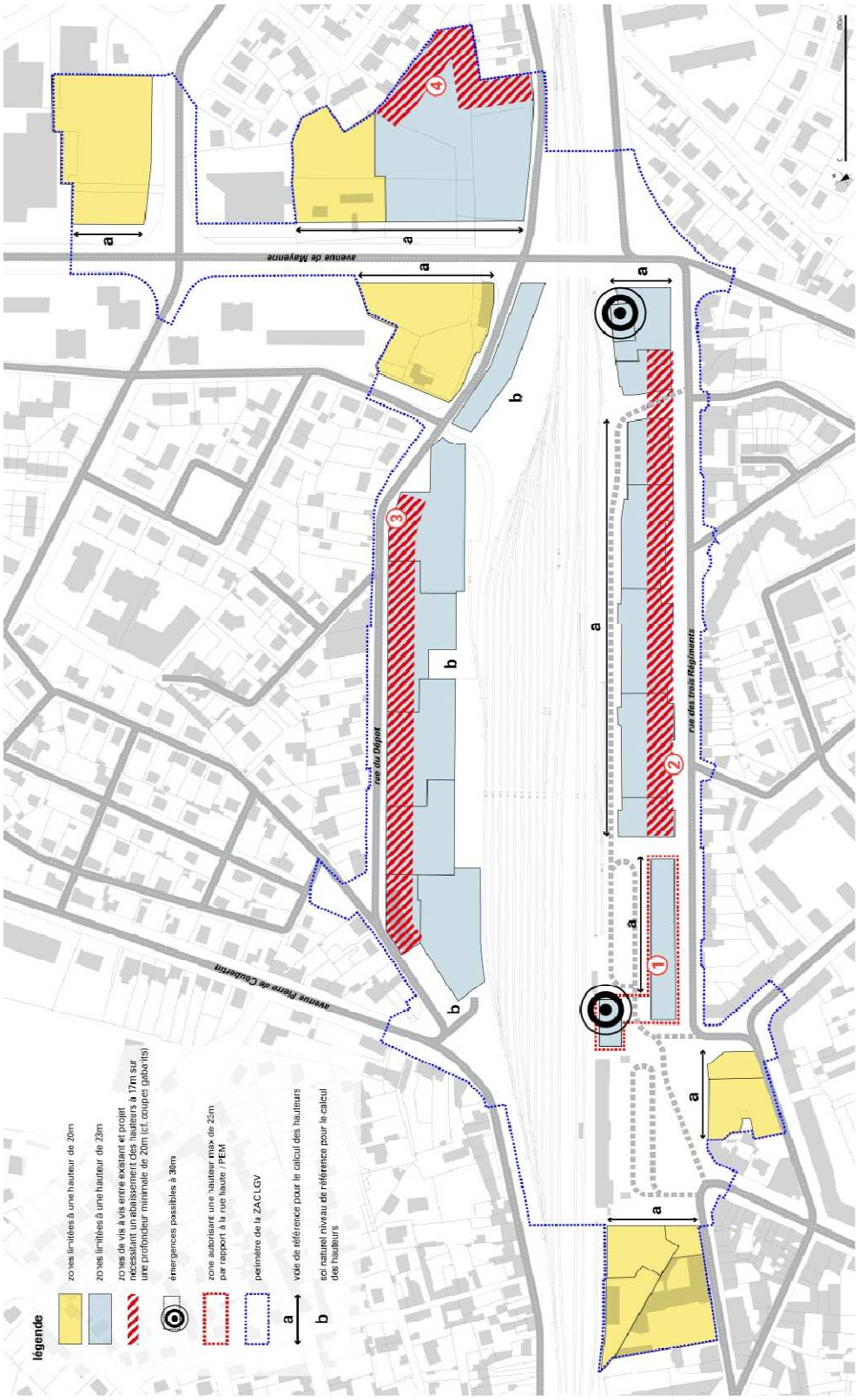
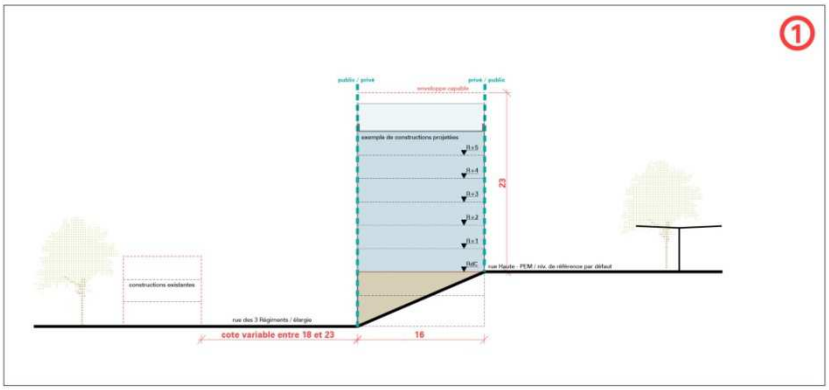
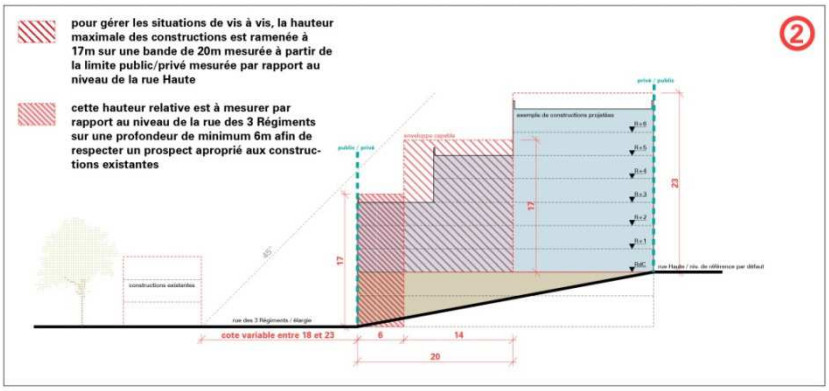
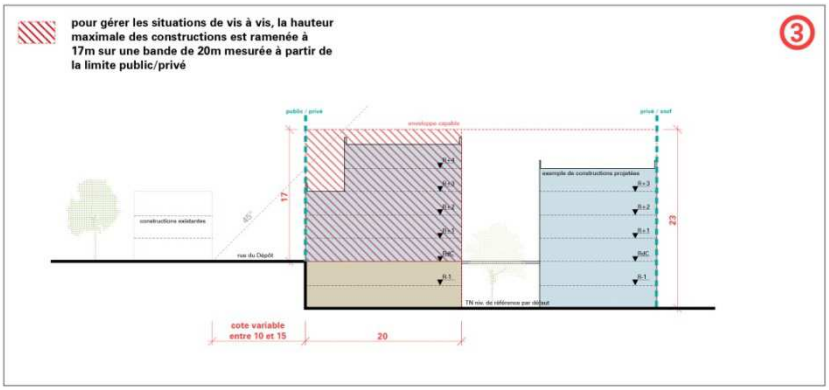
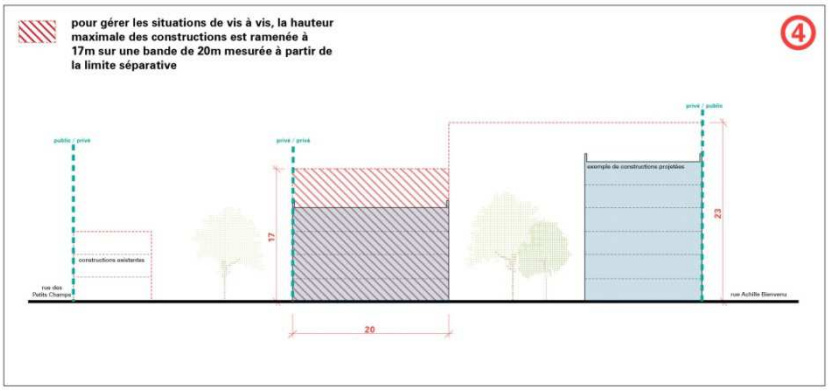


Schéma de gestion des epannelages


①
public / privé
privé / public
enveloppe capable
exemple de constructions projetées
R+5
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
23
rue Haute - PEM / niv. de référence par défaut
constructions existantes
rue des 3 Régiments / élargie
cote variable entre 18 et 23
16


②
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite public/privé mesurée par rapport au niveau de la rue Haute
cette hauteur relative est à mesurer par rapport au niveau de la rue des 3 Régiments sur une profondeur de minimum 6m afin de respecter un prospect aproprié aux constructions existantes
privé / public
exemple de constructions projetées
public / privé
enveloppe capable
R+6
R+5
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
23
17
45°
rue Haute / niv. de référence par défaut
constructions existantes
rue des 3 Régiments / élargie
cote variable entre 18 et 23
6
14
20


③
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite public/privé
public / privé
enveloppe capable
privé / privé
exemple de constructions projetées
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
R-1
17
23
45°
constructions existantes
rue du Dépôt
TN niv. de référence par défaut
cote variable entre 10 et 15
20


④
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite séparative
public / privé
privé / privé
privé / public
exemple de constructions projetées
17
23
constructions existantes
rue des Petits Champs
rue Achille Blanvenu
20

- **En secteur AVAP** : voir règlement de l'AVAP.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

- **Dans toute la zone hors AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.

Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.

- Pour les opérations d'habitat collectif et à usage de bureaux, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.
- Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité.

Toutefois, dans les secteurs « UBf » et « UBg », en cas de présence d'un point d'apport volontaire (PAV), la réalisation d'un local de collecte de déchets sur la parcelle n'est pas exigée.

- **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures :**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - **En secteur « UBf » et « UBg »,** les toitures pourront être composées de toits terrasses et/ou de toits inclinés.
    - Les toitures seront de préférence végétalisées.

- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou

plastique.

- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles métalliques, panneaux de synthèse de qualité. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
  - L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
  - **En secteur « UBf » et « UBg »,** les matériaux de façade seront cohérents avec l'expression de l'architecture contemporaine. Les matériaux apparents tels que aluminium, acier, verre, panneaux solaires ou vitrage thermiques, verrières composites ou/et en polycarbonate, trames métalliques perforées ou pliées sont autorisés.
    - Les grands vitrages et apports solaires en façades participant de l'architecture contemporaine sont autorisés.
    - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales :**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf et UBg » et AVAP :**

- **Clôtures :**

Les clôtures sur rue doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie :

- Elles ne doivent pas excéder 2 m.
- Elles sont réalisées soit en pierre apparente, soit en maçonnerie enduite.
- Elles sont constituées soit par :
  - Un mur plein
  - Un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) surmonté d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
- Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type de plaques/poteaux en béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, les projets contemporains de qualité exceptionnels témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une insertion remarquable dans le milieu bâti environnant, peuvent être autorisés dans la zone.

■ **Les secteurs «UBf» et « UBg »** constituant des sites d'innovation architecturale, des projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale y sont exigés.

■ **En secteur AVAP**

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg » :**

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension de l'habitation Logement locatif financé par l'Etat Ou hébergement des personnes âgées ou des résidences universitaires	1 place / logement Non réglementé Non réglementé (article L123-1-13 du CU)
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par tranche de 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150m² de Surface De Plancher supplémentaire.
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- **En secteur « UBg »** pour les programmes liés à la gare routière (ilot 1, lots 1A, 1B, 1C), seules les constructions à usage d'habitation doivent respecter la règle précédente. Toutes les autres

constructions ne sont soumises à aucune réglementation en termes de nombre de places de stationnement.

Nonobstant la règle ci-dessus, le stationnement exigé pour l'habitat pourra être réalisé en dehors de l'unité foncière si celui-ci s'intègre à l'intérieur de l'aménagement d'ensemble.

■ **Dans toute la zone :**

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.
- Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logements supplémentaires, pour ces seuls derniers.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, un local vélo pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

  Dans l'ensemble de la zone UB, hors secteur UBf

  – logements : 2.5% de la Surface De Plancher et minimum 10 m²
  – autres : 2% de la Surface De Plancher

  Dans le secteur UBf

  – logements : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, et 1,5m² par logements dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
  – autres : 1,5% de la surface de plancher
- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  – aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  – obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  – acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

■ **En outre, en secteur "UBf" et " UBg",** le stationnement sur le domaine privé doit être assuré en dehors des marges de reculement et des espaces verts. Il doit sauf impossibilité ou argumentation (architecturale, ou de programme, par exemple le regroupement de stationnement aérien en entrée de site) être réalisé en infrastructures ou semi enterré ou en rez-de-chaussée d'immeubles. (Cette règle ne s'applique pas au stationnement sur domaine public réalisé par la ville).

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone, hors secteurs « UBf » et « UBg »** au moins 25% de la surface totale du terrain doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

- Les espaces paysagers et plantés développés en pleine terre peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques. Sur les aires de stationnement, il sera planté au minimum 1 arbre pour 3 places.
- La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

■ **En secteur « UBf »,**

- Dans le périmètre de la ZAC Ferrié : au moins 25 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre. Pourront être comptés comme surfaces de pleine terre les éléments suivants uniquement s'ils sont tous réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétalisation : voiries intérieures et places de stationnement, et accès et cheminements piétons.

  Aucune règle ne s'applique au terrain d'assiette des CINASPIC.

- Hors du périmètre de la ZAC Ferrié : au moins 50 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige. Pourront être comptés comme surfaces de pleine terre les éléments suivants uniquement s'ils sont tous réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétalisation : voiries intérieures et places de stationnement, et accès et cheminements piétons.

  En outre, pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne », un merlon paysager de hauteur variable sera réalisé à l'intérieur de l'emprise définie par la marge de recul portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900 (suite au dossier de dérogation Loi Barnier). Les espaces de stationnements seront paysagers. Les stationnements les plus éloignés seront

réalisés en revêtement terre/ pierre pour réduire l'imperméabilisation du site et donc améliorer l'infiltration des eaux de ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UB 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine constituée d'ensembles pavillonnaires situés en limite d'urbanisation.

La préservation de qualités résidentielles reconnues, une intégration cohérente des opérations récentes au reste de l'agglomération, la mise en œuvre d'une mixité urbaine maîtrisée et les renouvellements / restructuration ponctuels de quelques secteurs stratégiques, sont recherchés.

Un secteur « b » désigne les parties de la zone admettant l'implantation de caravanes à usage d'habitation principale et l'aménagement de terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur UC est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux situées Rue du Vieux Saint Louis.

Zone de sécurité " S" d'effets irréversibles matérialisée par un cercle (périmètre de 254 mètres autour de la canalisation incriminée).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

■ **Dans toute la zone *:***

- L'implantation des constructions à usage industriel et exclusif d'entrepôts.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Dans les secteurs de jardins repérés au règlement graphique au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme, toutes constructions, hormis les abris de jardin.

■ **Dans toute la zone sauf secteur « b »: (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus, dans la zone de sécurité "S" :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UC 2.

ARTICLE UC 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

■ **Dans toute la zone :**

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.**
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **Dans toute la zone hors secteur « b » (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- **L'extension des constructions à usage industriel ou exclusif d'entrepôts**, **l'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement, les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir** dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

■ **En secteur « b » (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- **L'implantation des caravanes** à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus, en secteur "S" (Zone de sécurité) :**

- Dans la zone de sécurité "S" (périmètre de 254 m) ne sont admis que **les aménagements et extensions des constructions existantes.**

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Laval-Entrammes

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques d'affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

Risques technologiques

Dans le secteur UC (Plan 1Z et 2Z) est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint-Louis. La zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit

par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul):

- **dans toute la zone HORS AVAP et HORS secteur « b » (aire d'accueil gens du voyage) :**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

- **En secteur AVAP: se reporter au règlement de l'AVAP**

- **En secteur « b » (aire d'accueil gens de voyage) :**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans toute la zone hors secteur « b » (aire d'accueil gens du voyage) :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **En secteur « b » (aire d'accueil des gens du voyage) :**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance d'implantation doit être au moins égale à 3 mètres.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres. Cette hauteur maximale peut être augmentée jusqu'à 20 mètres pour être rendue cohérente avec la hauteur des constructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia**Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
- Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

- **Collecte des déchets :**
  - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.
  - Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Toitures**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - En toiture, les panneaux seront autant que possible, encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande…).
  - Les toitures végétalisées sont autorisées.
- **Matériaux et couleurs**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.
- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles métalliques, panneaux de synthèse de qualité. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
  - L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture.
  - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.
  - En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Clôtures**
  - Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon…)
  - Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.
  - Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
    - soit de maçonnerie enduite ;
    - soit de pierres apparentes ;
    - soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale ;
    - soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.
- **Projets d'architecture contemporaine**
  - Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant, sont autorisés dans le secteur.

■ **En secteur AVAP :**

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UC 12: STATIONNEMENT

■ **Dans toute la zone hors secteur b (aire d'accueil des gens du voyage)**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementée
logement locatif financé par l'État ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	0,5 place /logement – voir article L 123-1-13 du CU
2. Hôtelier	Non réglementé

3. Bureaux	1 place par tranche de 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150m² puis 1 place par tranche de 150m² de Surface De Plancher supplémentaire.
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.

Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logements supplémentaires, pour ces seuls derniers.

- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, un local pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

  - logements : 2.5% de la Surface de Plancher et minimum 10 m²
  - autres : 2% de la Surface de Plancher

- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

■ Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

■ **En secteur « b » (Aire d'accueil des gens du voyage) :**
- 2 places par logement ;
- 75 m² par caravane

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- La surface de pleine terre doit représenter au moins 30% de la surface totale du terrain.

Ces espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
- **Cette composition privilégie :**
  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
  - Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
  - La protection des noues, talus, fossés, mares, haies et des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
  - Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.
  - Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

■ **En secteur AVAP,** les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

- **En secteur « b » (aire d'accueil des gens du voyage)**

Le pourtour des places et parcs de stationnement, des emplacements de caravanes, les limites séparatives doivent recevoir un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, haies vives, massifs buissonnants…) destiné à les masquer depuis les voies publiques.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

~~- Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UC 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine qui regroupe les cœurs de bourgs anciens de Saint Pierre le Potier, Thévalles et Grenoux.

La préservation des paysages bâtis traditionnels est recherchée.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- **en zone inondable AZI,** y sont interdits tout ouvrage, remblaiement, ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique. Les constructions nouvelles à l'exception de celles prévues à l'article 2. Les déblais issus des phases de construction seront évacués en dehors de la zone inondable. Le stockage de produits et de matériaux, les conteneurs sont soit arrimés, soit mis hors d'eau; que les citernes soient enterrées.

ARTICLE UD 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).**
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- en AZI, y sont admis:

les murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux,

les abris de jardin dans la limite de 10m2 d'emprise,

l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme sous réserve que le plancher se situe à au moins 50 cm au-dessus des cotes de référence des profils n°46 (46.06m) , 47 (46.07 m) et 48 (45.97 m) du PPRi suivant la section concernée par le projet.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Ce secteur est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au plan de zonage soumis aux aléas inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des risques Inondation approuvé.

Risque Inondation - atlas des zones inondables

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage **(AZI),** la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du présent règlement.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risques d’affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d’affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l’opération et à la nature du sous-sol.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2 - Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3 - Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade, sauf pour la partie en attique.
- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :
- Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC),
- Pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,
- Pour préserver un mur protégé ou lorsque le projet prévoit un mur sur rue surmonté ou non d'une grille et que ce mur assure une continuité visuelle en rez-de-chaussée de l'alignement.
- A l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.**:**

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives. En cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions est réglementé par l'AVAP approuvée.

- **Gestion des eaux pluviales**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Clôtures**

Les clôtures sont réglementées par l'AVAP approuvée.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementé
Logement locatif financé par l'État Ou hébergement des personnes âgées ou des résidences universitaires	non réglementé (article L 123-1-13 du CU)
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 100m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	1 place par tranche de 30 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés Surface De Plancher
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtimentvoisin.

  - logements : 2,5 % de la Surface de Plancher et minimum 10 m²
  - autres : 2 % de la Surface de Plancher

- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  - aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  - obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  - acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UD 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone mixte à vocation économique destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux.

Dans la zone UE sont inclus deux périmètres de sécurité autour des stockages d'engrais azotés à base de nitrates de la Coopérative Agricole de la Mayenne, sur la zone industrielle des Touches.

Zones de sécurité Z1 d'effets létaux, matérialisées par des rectangles (périmètres de 50 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac et 58 mètres autour du bâtiment de stockage de céréales) ;

Zones de sécurité Z2 d'effets irréversibles matérialisées par des rectangles (périmètres de 160 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac et 138 mètres autour du bâtiment de stockage de céréales).

De plus, dans le secteur UE sont incluses des zones de danger (SUP 1) significatif, grave et très grave, liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

Par ailleurs, sur le secteur des Touches, l'Unité de Traitement des Résidus Urbains (UTRU) est classée en PM2 (article L515-12 du Code de l'Environnement) et fait l'objet d'une servitude jointe en annexe du PLU.

Un périmètre de risque minier (mouvement de terrain) est défini sur le site des Gandonnières .

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone UE non urbanisées de la RD 900.

- Un secteur **UEm** désigne le secteur des Montrons.
- Un secteur **UEaer** désigne la zone aéroportuaire de Laval-Entrammes.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

■ **Dans toute la zone**

- L'implantation des constructions et tout changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux qui sont admis sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus dans la zone de sécurité Z1 de la zone industrielle des Touches et dans la zone de danger SUP 1 liée à la canalisation de gaz de la Croix Bataille :**

- toutes les constructions nouvelles et l'extension de celles préexistantes.

■ **De plus, dans la zone de sécurité Z2 de la CAM dans la zone industrielle des Touches :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UE2.

■ **Dans le périmètre de la servitude liée à l'UTRU (unité de Traitement des Résidus Urbains) situé dans le secteur des Touches :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sans exception.

■ **Dans le périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

■ **Dans toute la zone HORS secteurs « Z2» et HORS périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est strictement indispensable pour assurer la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements sont autorisés. Dans ce cas, celles-ci

devront être intégrées au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architecturale homogène. La surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu, c'est-à-dire atelier ou stockage-non compris sanitaires et partie administrative (bureaux, archives…).

- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat,** de bureau ou de service, de stationnement, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **Les affouillements et exhaussements de sols,** à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **En secteur Z2 de la zone industrielle des Touches :**

Dans la zone de sécurité Z2 (distance comprise entre les périmètres de 50 et de 160 mètres et 58 et de 138 mètres) ne sont admis que les aménagements et les extensions dans la limite de 10% de l'emprise au sol préexistante des constructions à usage d'activités existants à la date d'approbation du présent document sous réserve :

- qu'ils soient indispensables au fonctionnement de ces activités
- qu'ils n'augmentent pas la vulnérabilité des biens et des personnes exposées.

■ **Dans le périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Les travaux de maintenance (changement de fenêtres, réfection de toiture).
- Les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort.
- Les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie.
- Les travaux destinés à rendre accessible les constructions aux personnes à mobilité réduite.
- Les modifications d'aspect des bâtiments existants à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'effondrement localisé.
- l'aménagement des combles, sauf s'il conduit à la création de logements supplémentaires.

En tout état de cause, ces travaux ne doivent pas conduire à une augmentation de plus de 20 m2 de surface de plancher ou d'emprise au sol.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Laval-Entrammes :

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques d'affaissement du sol :

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risques technologiques :

- Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur

le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance es de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

■ **Dans toute la zone :**

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

■ **De plus en secteur « m » (les Montrons)**

- Les accès directs aux lots depuis la RD 900 sont interdits.
- Les accès aux lots sur les voies publiques internes à la zone seront limités à certains tronçons repérés au document graphique du règlement.
- Le dimensionnement des voies internes à la zone sera adapté à la circulation des poids lourds.

■ **De plus en secteur « aer » (Zone aéroportuaire- Laval Entrammes)**

- Les accès directs nouveaux depuis la RN 162 sont interdits.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Dans toute la zone sauf secteur « m » (les Montrons)**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique :
  - Avec un retrait au moins égal à 5 mètres.
  - Le long des emprises du domaine public ferroviaire, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire.
- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.

- Pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- Les postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et les différentes constructions relatives à l'équipement et à la viabilité publique des parcs d'activités, tels que postes EDF, postes de détente GDF, armoires d'éclairage public, armoires de commande de feux de circulation, etc. sont autorisés dans la marge de recul.

■ **En secteur « m » (les Montrons)**

Le long de la RD 900, les constructions à usage d'activités doivent être implantées conformément aux dispositions du plan de zonage 1Z.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

■ La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation sur une au plus des limites séparatives peut être autorisée sous réserve que soient prévues les mesures de nature à assurer la salubrité et la sécurité des bâtiments, notamment en ce qui concerne les moyens de lutte contre l'incendie.

■ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

■ Dans toute la zone, hors AVAP, les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

■ **Dans toute la zone :**

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de la surface du terrain.
- L'emprise au sol n'excédera pas 30 % du bâtiment concerné pour les extensions d'habitation existante.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone sauf secteur « m » (les Montrons)**

- **Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP,** la hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.
- **Dans les parties de la zone hors AVAP:**
  - La hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres calculés à partir du terrain naturel avant travaux.
  - Les Constructions et Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **En secteur « m » (les Montrons)**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9m dans la limite des 75m, et de 10m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel avant travaux la plus haute de la surface du projet).

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

- **Les toitures**
  - Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par une acrotère horizontale.
  - Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.
  - Les toitures peuvent accueillir des capteurs solaires sur l'ensemble ou une partie de leur surface à la condition de répondre à un projet architectural global.
  - Les toitures végétalisées sont autorisées.

- **Les matériaux de façade**
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
  - Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
  - Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.
  - Des capteurs solaires sont autorisés à la condition de répondre à un projet architectural global.
  - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Les annexes techniques**
  - Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale

avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.

- Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment.
- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**
  - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
  - Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.
- **Les aires de stockage ou de manœuvre** doivent être dissimulées par des écrans végétaux de la vue depuis les voies publiques.
- **Gestion des eaux pluviales**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Les clôtures,** le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

■ **En secteur AVAP :**

l'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **De plus, en secteur « m » (les Montrons)**

- **Les toitures**
  - Les toitures réalisées seront des toitures dites « toitures-terrasses ». Elles comprendront une acrotère en périphérie pour masquer la pente des toits. Celui-ci ne pourra dépasser les hauteurs de 9 ou 10m selon les zones.
  - Seront autorisées les toitures à pente qui seront cachées par une acrotère.
  - Les toitures présentant un intérêt architectural significatif seront autorisées.
  - L'emploi des tôles brutes est interdit.
- **Les matériaux de façade**
  - Les bardages métalliques doivent être traités afin de masquer leur aspect brillant.
  - L'usage de la tôle brute est interdit.
  - Les peintures et les enduits doivent être de couleur neutre (voir « palette de couleurs »). Les couleurs à dominantes vives et blanches sont interdites.
- **Les aires de stockage ou de manœuvre**

Le stockage de matériel et matériaux sera interdit dans les bandes de recul, sauf si ces aires de stockage sont masquées.

- **Les clôtures**

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois elles peuvent être composées comme suit :

- **Les clôtures en façade des voies internes à la zone d'activité :**

Si une clôture est implantée, une haie bocagère (largeur 2m, hauteur 3m) sera créée. Les haies libres et haies de charmille sont autorisées. Les haies strictes de Thuya ou de Lauriers palmes sont interdites.

La clôture grillagée plastifiée sera de préférence verte ou en harmonie de couleur avec le bâtiment. Cette clôture doit être implantée à l'intérieur du terrain et d'une hauteur inférieure à 2m.

Si un portail clôt le terrain, il doit être de couleur identique à la clôture et de même hauteur que la clôture.

Ces portails seront ajourés, les portails pleins sont interdits.

- **Les clôtures en limite séparative des parcelles perpendiculairement à la RD900 :**

Elles seront constituées d'une bande végétalisée de 3m de large (1,50m de chaque côté de la limite séparative). Elles seront plantées d'une haie bocagère (implantée par l'acquéreur). Une clôture séparative peut être installée (voir palette végétale – annexe 2).

Dans le cas où le bâtiment est accolé, la haie séparative doit être implantée de chaque côté du bâtiment.

- **Les clôtures le long de la RD 900 :**

La clôture peut être implantée : un grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum de 2m.

- **Enseignes**

La signalétique devra être située sur le bâti et à l'entrée de la parcelle.

Les enseignes pourront dépasser le faîte de la façade sur laquelle elles seront apposées, sans dépasser les hauteurs de 9m ou 10m selon les zones.

Une seule enseigne sera autorisée par unité foncière, plus une sur le bâtiment.

Aucune enseigne ne sera clignotante.

■ **De plus, en secteur « aer » (Zone aéroportuaire Laval-Entrammes)**

- **La composition**

La composition, dans le respect des règles d'alignement, mettra en valeur les lignes horizontales des grands volumes, par le choix des matériaux de parement, les ouvertures, les choix de couleurs.

- **Les toitures**

Les toitures réalisées seront masquées par une acrotère. Seuls pourront en émerger des sheds, des puits de lumière ou des pentes destinées à recevoir des panneaux solaires. Dans ce cas, l'emploi des tôles brutes est interdit.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

■ **Les matériaux de façade**

Les matériaux seront choisis parmi toutes les nuances du blanc cassé au gris anthracite, à l'exclusion du blanc et du noir. L'usage de la tôle brute est interdit.

Les façades végétalisées sont autorisées.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Hôtelier	Non réglementé
2. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher
3. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher
4. Industrie, Artisanat et entrepôt	1 place par tranche de 150 m² de Surface De Plancher
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.
- Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.
- Une aire couverte ou un local dédié intégré au bâtiment pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle :-2% de la Surface De Plancher minimum. Ce pourcentage s'impose à toutes les destinations à l'exception de la destination d'entrepôt dont l'exigence est de 1% de la SDP minimum.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de Surface De Plancher ou de capacité.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **En secteur AVAP**, les espaces libres et plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP et hors secteur « m » (les Montrons)**

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins 15% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul depuis l'alignement.
- En cas d'extension des constructions existantes, la conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux (haies), et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble.

En particulier, les projets doivent contribuer à renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace situé entre la rue et les bâtiments. De plus, le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.

- Les aires de stationnement peuvent être implantées dans les marges de recul et d'isolement imposées. Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- De plus, les parcs de stationnement à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 5 véhicules, doivent faire l'objet d'une composition paysagère (plate-bande engazonnée ou plantée d'arbres, d'arbustes, buissonnants ; petites haies…)
- Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- Les plantations de haies végétales constituant ou accompagnant les clôtures doivent être composées d'essences régionales à dominante de feuillus.
- Une plantation paysagère des bassins de rétention (le cas échéant) permet une meilleure résistance à l'érosion (stabilité des berges), une qualité paysagère qualifiant le site et une maintenance aisée.
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

En secteur « m » (les Montrons).

1. Boisements et espaces verts à créer

- **Les stationnements** :

Un îlot de verdure (correspondant à une place de parking) sera aménagé pour chaque groupe de 10 places de parking. Il comprendra un arbre de haut-jet, une haie d'une hauteur de 1m et des couvre-sols (voir annexe « palette végétale »)

- **Parallèlement à la RD 900, deux espaces distincts seront aménagés** :

Un espace paysager public (de la piste cyclable à la limite public/privé), tel que :

de la limite Ouest de zone jusqu'à l'entrée principale : la piste cyclable actuelle sera bordée d'un alignement d'arbres (voir annexe « palette végétale ») et par intermittence d'une haie de charmille.

de l'entrée principale de la zone à la seconde entrée (axe Changé-Laval) : alignement d'arbres fastigiés (type Carpinus fastigiata), haie de charmille et bosquets d'arbres (type Quercus robur).

de l'entrée secondaire à la limite Est de la zone : plantations de bosquets (type Quercus palustris, Quercus robur, Tilia) sur un espace enherbé.

Un espace privé traité, tel que :

de l'entrée principale de la zone à la seconde entrée (axe Changé-Laval) : une bande enherbée de 5m obligatoire.

suite à la bande enherbée ou à l'espace paysager public, un espace sera créé : 65% maximum de voirie et d'aires de stationnement, 35% minimum d'espace paysagers.

- **Les entrées et le giratoire de l'Octroi**

Les deux entrées et le giratoire de l'Octroi devront avoir un aménagement présentant une harmonie générale. La même palette végétale devra être utilisée pour ces trois espaces (voir palette végétale).

- **Le long des voies intérieures**

L'ensemble des voies internes sera aménagé de façon quasi-identique. Côté espace rural (au Nord des voies), une coulée verte est créée. Côté zones d'activités, un alignement d'arbres (type Quercus palustris ou robur) permettra une vue sur les façades et un aménagement harmonieux sur l'ensemble de la zone (emprise 4m).

A hauteur du Parc de l'habitat, la voie longeant l'arrière des futurs bâtiments est une future zone de dépôt. Une haie bocagère (hauteur et largeur de 3m) sera créée pour permettre une intégration.

- **Le long du chemin des Montrons**

Des haies bocagères seront créées sur les talus de part et d'autre du chemin. L'emprise nécessaire est de 3m.

- **Le long du chemin du champ des Manœuvres, jusqu'au giratoire projeté**

Côté Ouest de la voie, un espace sera planté. Il se compose d'une haie bocagère (2,50m), d'une allée de 3m, d'un alignement d'arbres et d'une haie de charmille (2m), d'un talus planté (1,50m) et d'une bande enherbée (1m).

Côté Est de la voie, un espace sera planté. Il se compose, suite à la chaussée, d'une bande enherbée (1m), d'un talus planté avec fascines (1,50m) et d'un alignement d'arbres et haie de charmille (5m).

- **Les giratoires intérieurs à la zone seront plantés d'arbres et de vivaces (voir annexe « palette végétale » à privilégier)**

2. Boisements et espaces verts à conserver

En vue de la conservation du patrimoine boisé, les propriétaires sont tenus de conserver dans leur intégralité, les haies vives situées en limite de leur terrain. Les installations et les mouvements de terre complémentaires éventuels devront être réalisés de telle manière qu'aucun bouleversement ne soit sensible au niveau du système radiculaire des haies.

Si, pour des raisons accidentelles, certaines parties de ces haies venaient à disparaître, le propriétaire du terrain sur lequel cette disparition surviendrait ou le constructeur, sera tenu

de les reconstituer à ses frais avec des végétaux suffisamment développés pour rétablir la continuité de la haie.

Les haies en bordure des voies de desserte automobile ne pourront être supprimées que si le propriétaire du terrain considéré ou le constructeur présente un projet qui prévoit, à l'intérieur de son terrain, et en plus des espaces verts à établir par ailleurs, la création d'un volume végétal au moins égal à celui dont il demande la suppression.

Certaines haies seront préservées, conformément au document graphique du règlement (voir emplacement réservé). Un espace de protection de 10m, 5m de part et d'autre du tronc des arbres, sera réalisé. Ces espaces resteront en domaine public.

- **En secteur « aer » (Zone aéroportuaire Laval - Entrammes),**

En façade de la RN 162 :

Un alignement paysager fera soubassement devant l'alignement obligatoire. Cet alignement sera obtenu par des motifs répétitifs, et il pourra recevoir des voiries et stationnements entre chaque motif.

Les motifs paysagers seront des massifs comprenant au moins un arbre haute tige structurant en partie centrale, entouré par des arbustes buissonnants et par une strate herbacée ou de couvre sols.

Lorsqu'un dispositif de rétention sera prévu, il sera végétalisé, et d'autres plantations en poursuivront l'effet visuel de part et autre dudit dispositif.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes de production d'énergies devront être privilégiés.

ARTICLE UE 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation résidentielle dominante.

Le secteur 1AU désigne les parties de la zone dites « alternatives », ouvertes à l'urbanisation aux termes du présent PLU et destinées à l'accueil d'habitat, d'équipements, de commerces d'accompagnement et petites activités urbaines associées, d'espaces verts…

Pour être urbanisable et constructible, trois conditions doivent être remplies :

- une certaine importance des opérations projetées ;
- le raccordement aux équipements publics d'infrastructure existants (accès, voirie et desserte par les réseaux) ;
- un aménagement cohérent portant sur la totalité de la zone.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone AU riveraines de la rocade Est et de la route d 'Angers.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharge de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE 1AU 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

- **L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation**, à condition qu'elles ne compromettent pas et ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone et que les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
- **L'implantation ou l'extension des constructions, installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles s'inscrivent dans un lotissement, une opération groupée ou une zone d'aménagement concerté autorisés et qu'elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)**.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur;

certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et de Patrimoine (AVAP)

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
5. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.
6. La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;
- soit avec un retrait sur l'alignement ménageant une continuité des façades ou mettant en œuvre un ordonnancement architectural et urbain spécifique au quartier ou à l'opération.

■ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
  - Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes

■ **En secteur AVAP :**

Les constructions doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface du terrain.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 9 mètres pour un édifice à gabarit pavillonnaire
- 15 mètres pour les autres constructions

■ **En secteur AVAP :**

- La hauteur des constructions devra se conformer aux dispositions du titre V de l'AVAP approuvée.

■ **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévisions– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur leur terrain.

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures**
  - **Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.**
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - En toiture, les panneaux solaires seront autant que possible, encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande…).
- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés…, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.(conserver cette phrase)
- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

- Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.
  - En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Clôtures :**
  - Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon…).
  - Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.
  - Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
    - soit de maçonnerie enduite ;
    - soit de pierres apparentes ;
    - soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale ;
    - soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.
- **Projets d'architecture contemporaine**
  - Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant peuvent être autorisés dans le secteur.

- **En secteur AVAP :**
  - L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension du logement logement locatif financé par l'Etat Ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	1 place /logement non réglementé 0.5 place/logement – voir article L 123-1-13 cu
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150 m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

- Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logement(s) supplémentaire(s), pour ces seuls derniers.
- Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.
  - logements : 2.5% de la Surface de Plancher et minimum 10 m².
  - autres : 2% de la Surface de Plancher

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Au moins 40% de la surface totale du terrain doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, talus, fossés, mares, haies et des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement ou pas équipées, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation économique.

Elle comporte deux secteurs :

- **Un secteur 1AUe désigne les parties de la zone dites « alternatives »**, ouvertes à l'urbanisation aux termes du présent PLU et destinées à l'activité.

Il concerne :

- la zone d'activités de la Beucherie et des Montrons.

- **Un secteur 2AUe désigne les parties de la zone dites « bloquées »** pour lesquelles une ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après modification ou révision du PLU

Il concerne :

- le secteur INERGY, au sud de la commune.

De plus, dans le secteur 1AU sont incluses des zones de danger (SUP 1) liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation, l'extension des constructions et tout changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux qui sont admis sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

ARTICLE AUe 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

■ **Les occupations et utilisations du sol prévues sont admises sous réserve que :**

- Elles ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone,
- Les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future et que la zone soit autonome du point de vue de la gestion des eaux pluviales.
  - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est strictement indispensable pour assurer la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements sont autoriés. Dans ce cas, celles-ci devront être intégrées au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architecturale homogène. La surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu. C'est-à-dire atelier ou stockage non compris sanitaires et partie administrative (bureaux, archives…)
  - **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)**, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique.
- **Les affouillements et exhaussements de sols**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

Risques technologiques

- Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance est de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRT Gaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La constructibilité y étant bloquée, la section II du présent règlement est sans objet pour le secteur 2AUe.

ARTICLE AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
   - Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.
   - Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …
3. Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.
4. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
6. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.
7. La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

- **Concernant la zone de la Beucherie :**
  - les accès directs aux lots depuis la RD 900 sont interdits.

ARTICLE AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur

le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUe 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement** des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- **Concernant la zone de la Beucherie :**

*Le long de la RD 900, l'implantation des constructions sera conforme aux marges de recule portées sur la plan de zonage (1Z). Celles-ci sont issues du dossier Loi Barnier de la zone.

*Les aires des stockages sont autorisées en façade sur la RD 900 à condition qu'elles soient accompagnées d'un aménagement paysager.

- Avec une marge de recul au moins égale à 15 mètres par rapport aux autres routes départementales
- En retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des autres voies.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
  - Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

■ Les postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et les différentes constructions relatives à l'équipement et à la viabilité publique des parcs d'activités, tels que postes EDF, postes de détente GDF, armoires d'éclairage public, armoires de commande de feux de circulation, etc. sont autorisés dans la marge de recul.

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation sur une au plus des limites séparatives peut-être autorisée sous réserve que soient prévues les mesures de nature à assurer la salubrité et la sécurité des bâtiments, notamment en ce qui concerne les moyens de lutte contre l'incendie.

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUe 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de la surface du terrain.

ARTICLE AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ La hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres.

■ **Concernant la zone de la Beucherie :**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9 m dans la limite des 75 m à compter de

l’axe de la RD 900, et 10 m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel la plus haute de la surface du projet).

■ **Concernant la zone de des Montrons :**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9 m dans la limite des 75 m et de 10 m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel la plus haute de la surface du projet).

■ **Pour les CINASPIC**

La hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

- **Les toitures**
  - Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par une acrotère horizontale.
  - Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.

Concernant la zone de la Beucherie :

L'emploi des tôles brutes et galvanisées est interdit.

Toutes les toitures devront être masquées par des acrotères.

- **Les matériaux de façade**
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
  - Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
  - Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.

Concernant la zone de la Beucherie :

Les bardages métalliques doivent être traités afin de masquer leur aspect brillant.

L'usage de la tôle brute et galvanisée et interdit.

Les peintures et enduits doivent être de couleur neutre. Les couleurs doivent s'inspirer de la palette (voir annexe 1). Les couleurs à dominantes vives et blanches sont interdites

- **Les annexes techniques**
  - Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.
  - Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment.

- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**
  - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
  - Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Les aires de stockage ou de manœuvre** doivent être dissimulées par des écrans végétaux de la vue depuis les voies publiques.

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Les clôtures**, le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

Concernant la zone de la Beucherie :

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois elles peuvent être composées comme suit :

- Les clôtures en façade des voies internes à la zone d'activité :

Si une clôture est implantée, une haie bocagère (largeur 2 m, hauteur 3 m) sera créée. Les haies libres et haies de charmille sont autorisées. Les haies strictes de Thuya ou de lauriers palmes sont interdites.

La clôture grillagée plastifiée sera de préférence verte ou en harmonie de couleur avec le bâtiment.

Cette clôture doit être implantée à l'intérieur du terrain et d'une hauteur inférieure à 2 m.

Si un portail clôt le terrain, il doit être de couleur identique à la clôture et de même hauteur que la clôture.

Ces portails seront ajourés, les portails pleins sont interdits.

- Les clôtures en limite séparative des parcelles perpendiculairement à la RD 900 :

Elles seront constituées d'une bande végétalisée de 3 m de large (1,50 m de chaque côté de la limite séparative). Elles seront plantées d'une haie bocagère (implantée par l'acquéreur). Une clôture séparative peut-être installée.

Voir palette végétale en annexe 2.

- Les clôtures le long de la RD 900 :

Une clôture peut-être implantée : un grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum 2 m.

ARTICLE AUe 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Hôtelier	Non réglementé
2. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150 m² de Surface De Plancher supplémentaire.
3. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
4. Industries, Artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.

- Une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SDP minimum. Ce pourcentage s'impose à toutes les destinations à l'exception de la destination d'entrepôt dont l'exigence est de 0,5 % de la SDP minimum. Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher.

ARTICLE AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins :
  - 25% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul imposée sur l'alignement.

■ **Concernant la zone de la Beucherie:**

- **Parallèlement à la RD 900, deux espaces distincts seront aménagés :**
  - un espace paysager public avec la piste cyclable actuelle, un alignement d'arbres de haut-jet discontinu, la haie bocagère existante.
  - un espace privé traité, tel que, du Sud vers le Nord :
    une bande enherbée obligatoire de 7 m de largeur,
    une bande obligatoire de 7 m de largeur, comprenant au moins 35 % d'espaces verts et 65 % maximum de stationnement et voirie.

- **L'entrée par le giratoire de la Dahinière :**
  - un vaste espace enherbé et planté de quelques arbres bocagers permettront une insertion de la zone et une bonne transition avec l'espace rural.

- **Le long de la voie intérieure principale :**

Côté zone d'activités, un alignement d'arbres et une haie de charmille basse permettra une vue sur les façades des entreprises.

- **Le long des autres voies intérieures :**

L'aménagement pourra s'appuyer sur des alignements d'arbres, des bandes engazonnées et des massifs arbustifs. Les espèces seront d'origine régionale et pourront s'inspirer de la palette végétale du présent document.

- **Les aires de stationnements :**

Les aires de stationnement devront être paysagées.

- **Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre** doivent être intégrées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.

De manière générale, les nouveaux aménagements projetés de voirie et constructions devront :

- s'inspirer de l'aménagement proposé

- préserver les éléments végétaux existants
- conforter la végétalisation des limites parcellaires et des façades
- utiliser les essences d'origine locale pour les plantations nouvelles.

- **Le traitement des eaux pluviales des espaces libres** devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE AUe 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

ARTICLE AUe 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (Article R 123-7 du code de l'urbanisme).

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone A riveraines de la route de Saint Nazaire et de la rocade Est.

Un secteur "Ap" désigne une zone agricole dans laquelle la construction de bâtiments agricoles est limitée. Sont concernées les sites des exploitations agricoles de la Brochardière et de la Tangourderie à proximités desquelles des habitations de tiers sont présentes.

STECAL, SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE

La zone A comprend 1 STECAL, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée :

Agp : secteur de l'aire de grand passage des gens du voyage.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des conditions énoncées ci-dessous :

ARTICLE A 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

■ **Dans tout le secteur A hors Ap et STECAL :**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

■ **Dans le secteur Ap :**

Les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole existantes.

■ **Dans tout le secteur A et Ap (hors STECAL) :**

1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages**.**

2) L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation, à condition d'être nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes:

- d'être indispensables pour une surveillance permanente du site.

- d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation et 95 mètres des bâtiments d'élevage, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

- de ne réaliser qu'un seul logement supplémentaire maximum par site d'exploitation, et seulement si l'exploitation comporte plusieurs associés.

3) Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

4) Les constructions nouvelles ou extensions des constructions a usage d'activité commerciale accessoire à l'exploitation agricole de transformation et / ou de commercialisation de produits agricoles issus de l'exploitation agricole (local de vente, atelier de transformation…).

5) L'extension des bâtiments d'habitation dès lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- que l'extension soit à simple rez-de-chaussée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti existant et sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance entre cette construction et un bâtiment agricole en activité situé à moins de 150 mètres et sous réserve que la construction existante présente des qualités architecturales et patrimoniales avérées (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle…).

■ **Dans le STECAL Agp : (aire de grand passage) :**

L'activité suivante est autorisée :

Les bâtiments nécessaires à l'accueil des gens du voyage: bâtiments ou édicules destinés à des installations sanitaires.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

AVAP

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit

par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :**
- **Dans toute la zone :**

- Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des emprises des voies privées ouvertes à la circulation publique :
- Le long de la route de Saint-Nazaire et de la rocade Est, la marge de recul est au moins égale à 75 mètres, sauf constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole et réseaux d'intérêt public.
- Autres voies :
  - Avec une marge de recul de 5 mètres au moins.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant
  - Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
    - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
    - pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- **De plus, en secteur AVAP, notamment pour les Isolations Thermiques par l'Extérieur :**

L'implantation devra se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

- **Dans le STECAL, Agp (aire de grand passage) :**

- L'implantation autorisée est la suivante: conforme à l'article A6.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

- **Pour les constructions d'habitation autorisées**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins en retrait des limites séparatives.

- **Pour les autres constructions autorisées**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Cette distance d'implantation doit être en retrait avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé

■ **Concernant l'extension des bâtiments d'habitation,** celle-ci n'excédera pas 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.

■ **Dans le STECAL, Agp** : (aire de grand passage) :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Pour les constructions à usage d'habitation autorisées**, la hauteur totale ne doit pas excéder 9 mètres.

- **Pour les extensions autorisées des bâtiments d'habitation,** la hauteur n'excédera pas le niveau d'un simple rez-de-chaussée.
- **Pour les autres constructions :** la hauteur totale ne doit pas excéder 13 mètres.

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur devra se conformer aux dispositions du titre V de l'AVAP approuvée.

■ **Dans le STECAL, Agp (aire de grand passage)**

- la hauteur autorisée est la suivante:

4 mètres au faîtage.

■ **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**
  - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.
- **Toitures :**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - **Pour les constructions à usage agricole :**
    - L'utilisation du bois est recommandée ;
    - Toiture de teinte foncée et teinte plus claire que celle de la toiture en parties verticales ;

- Ou toiture de teinte claire (gris pigeon…) et teinte plus foncée pour les murs.

– **Pour les autres constructions autorisées :**
  - l'ardoise, le zinc, l'inox prépatiné ou le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaire, les toitures végétalisées sont autorisées en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique

- **Façades :**

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Gestion des eaux pluviales**

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Clôtures :**
  – Les clôtures sur rue : leur hauteur maximale est fixée à 2,00 m. Elles sont constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) et/ou d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
  – Les murs pleins sont interdits sur rue sauf réhabilitation ou prolongement de mur existant.
  – Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type plaques/poteaux béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu environnant peuvent être autorisés dans la zone.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'aspect des constructions et les clôtures devront se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules

correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

■ **Dans toute la zone :**

Nature de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension de l'habitation	1 place/logement Non réglementé
2. CINASPIC Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SDP au moins.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone :**

- Les parcs de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

Les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- - soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;
- - soit de l'existence d'une exploitation forestière;
- - soit de leur caractère d'espaces naturels.

Une zone de sécurité Z2 d'effets irréversibles est matérialisée autour de la Coopérative agricole de la Mayenne, par un rectangle (périmètre de 160 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac).

Une zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine de traitement des eaux située rue du Vieux Saint-Louis, par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

De plus, dans le secteur N sont incluses des zones de danger (SUP 1) significatif, grave et très grave, liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone N riveraines de la route de Saint Nazaire, de la route de Fougères RD 900 , de la route de Tours, de la route d'Angers, de l'avenue Chanzy et de la rocade.

STECAL, SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme indique que le règlement peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières **des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à

l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

■ **Cette zone comprend 7 STECALS, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie): accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Nfg** (Bois Gamats) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Ncf** (Pignerie) : extension du centre de formation.
- **Net** (centre équestre Tertre): activités équestres et de loisir.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : accueil et hébergement touristique en milieu rural, abris pour animaux de moins de 30 m2.
- **Neh** (hippodrome) : activités liées à l'hippodrome.
- **Ncb** (Croix-Bataille) : réservé aux constructions à usage d'habitation. le changement de destination est interdit.

CINASPIC

L'article L 151-11 (ordonnance du 23 septembre 2016) du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC). Ces constructions sont autorisées en zone N.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- **Dans toute la zone**
  - Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Dans la zone Z2 d'effets irréversibles, matérialisée autour de la coopérative agricole de la Mayenne :**
  - Tout mode d'occupation et d'utilisation des sols.

- **De plus, à la Croix Bataille (STECAL Ncb) dans les zones de danger " SUP1 " liées à la canalisation de transport de gaz :**
  - Tout mode d'occupation et d'utilisation des sols à l'exception de celles visées à l'article N2.
  - Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance es de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R.555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

ARTICLE N 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

- **Dans toute la zone**

1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

2) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3) L'extension des bâtiments d'habitation des lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- que l'extension soit à simple rez-de-chaussée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti existant; et sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance entre cette construction et un

bâtiment agricole en activité situé à moins de 150 mètres et sous réserve que la construction existante présente des qualités architecturales et patrimoniales avérées (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle…).

4) Les abris non clos pour animaux et petits édifices nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol.

5) Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie et aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **Dans les STECAL, les activités suivantes sont autorisées :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières et équestre.
- **Nfg** (Bois Gamats) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Ncf** (Pignerie) : extension du centre de formation.
- **Net** (centre équestre Tertre): activités équestres et de loisir.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : accueil et hébergement touristique en milieu rural, abris pour animaux de moins de 30 m2.
- **Neh** (hippodrome) : activités liées à l'hippodrome.
- **Ncb** (Croix-Bataille) : réservé aux constructions à usage d'habitation. Le changement de destination est interdit. Ce secteur est concerné par une servitude lié à la présence d'une canalisation de Gaz (zone de danger SUP1 reportée au plan de zonage et de servitudes). Le maire informera GRTGaz de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans la zone concernée.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, la nature des constructions et des travaux autorisés doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la compatibilité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Risque Inondation - atlas des zones inondables

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage **(AZI),** la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du présent règlement.

Risque de mouvements de terrain (PPRn)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement soumis aux aléas de mouvements de terrains, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la compatibilité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrains approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Laval-Entrammes

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques technologiques

Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance est de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

- **Dans le STECAL Ncb (croix- Bataille)**

Tout nouvel accès est interdit sur la route d'Angers. Dans le cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots constructibles, les accès aux lots seront regroupés au moins par 2 (2X2), afin de limiter leur nombre et le découpage des haies existantes sur ces voies.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

4. Il est rappelé (Article L.111-4 du Code de l'Urbanisme) que l'administration peut refuser de délivrer le permis de construire dès lors que le projet exige une modification de la consistance d'un réseau public de distribution d'eau, d'électricité, ou d'assainissement qui, compte tenu de ses perspectives d'urbanisation et de développement, ne correspond pas aux besoins de la collectivité ou lorsque les travaux de modification du réseau ont été réalisés sans son accord.

Cette règle concerne tout particulièrement le **Stecal Ncb (Croix Bataille)**.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Dans toute la zone :**

Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des emprises des voies privées ouvertes à la circulation publique :

- En dehors des marges de recul figurant au plan de zonage, le recul minimum sera de 5 mètres au moins.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.
  - Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
    - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
    - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.(CINASPIC)

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'implantation devra se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans les STECAL, les implantations autorisées sont les suivantes :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : conforme à l'article N6.
- **Nfg** (bois Gamats) : la limite de constructibilité est le périmètre du STECAL.
- **Ncf** (Pignerie) : conforme à l'article N6.
- **Net** (centre équestre Tertre): conforme à l'article N6.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : conforme à l'article N6.
- **Neh** (hippodrome) : conforme à l'article N6.
- **Ncb** (croix- Bataille) : conforme à l'article N6. Tout nouvel accès est interdit sur la route d'Angers. Dans le cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots constructibles, les accès aux lots seront regroupés au moins par 2 (2X2) afin de limiter leur nombre et le découpage des haies existantes sur ces voies.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone y compris dans les STECAL.**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

- La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.
- Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les constructions existantes implantées en limite séparative ou avec un retrait inférieur à 5 mètres pourront faire l'objet de surélévation dans la limite des hauteurs fixées à l'article N 10.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

■ **Dans toute la zone hors STECAL :**

Non réglementé.

■ **En STECAL :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

■ **Pour le Stecal Ncb,** l'emprise au sol est limitée à 15%.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP et hors STECAL :**

La hauteur totale ne doit pas excéder 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **Dans les STECAL, les hauteurs autorisées sont les suivantes :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : 12 mètres au faîtage.
- **Nfg** (bois Gamats) : 10 mètres au faîtage.
- **Ncf** (Pignerie) : 10 mètres au faîtage.
- **Net** (centre équestre Tertre) : 12 mètres au faîtage.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : 10 mètres au faîtage.
- **Neh** (hippodrome) : hauteur non réglementée.
- **Ncb** (Croix Bataille) : 10 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **En secteur AVAP :**

L'aspect extérieur des constructions doit se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures :**

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, pour les lucarnes, aucun modèle de référence n'est imposé mais les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.

Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).

La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.

- **Matériaux et couleurs :**

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

l'ardoise, le zinc, l'inox pré-patiné ou le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaire, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique .

- **Façades :**

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique est autorisée dans des proportions mineures.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Gestion des eaux pluviales**

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Clôtures** :
  - Les clôtures sur rue : leur hauteur maximale est fixée à 2,00 m. Elles sont constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) et/ou d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
  - Les murs pleins sont interdits sur rue sauf réhabilitation ou prolongement de mur existant.
  - Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type plaques/poteaux béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu environnant peuvent être autorisés dans la zone.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'aspect extérieur et les clôtures devront se conformer aux dispositions de l'AVAP

approuvée.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- **Dans toute la zone :**

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementé
Logement locatif financé par l'État	0.5 place/logement – voir article L.123-1-13 du cu
Ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	
2. Hôtelier	Non réglementé
5. Exploitations agricoles ou forestières	Non réglementé
6. Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif	Non réglementé

NB: Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat :

- avec ou sans création de logement supplémentaire en cas de logement social ;
- sans création de logement supplémentaire dans les autres cas.

- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la surface de plancher au moins.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ En secteur AVAP :

Les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ Dans toute la zone hors AVAP :

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, développés en pleine terre, doivent représenter au moins :
  - 90% de la surface totale du terrain en N, 85 % en Ncb et 70% sur les autres stecal
  - Ces espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
    - Cette composition doit privilégier :
    - la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
    - la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sont traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destinés à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

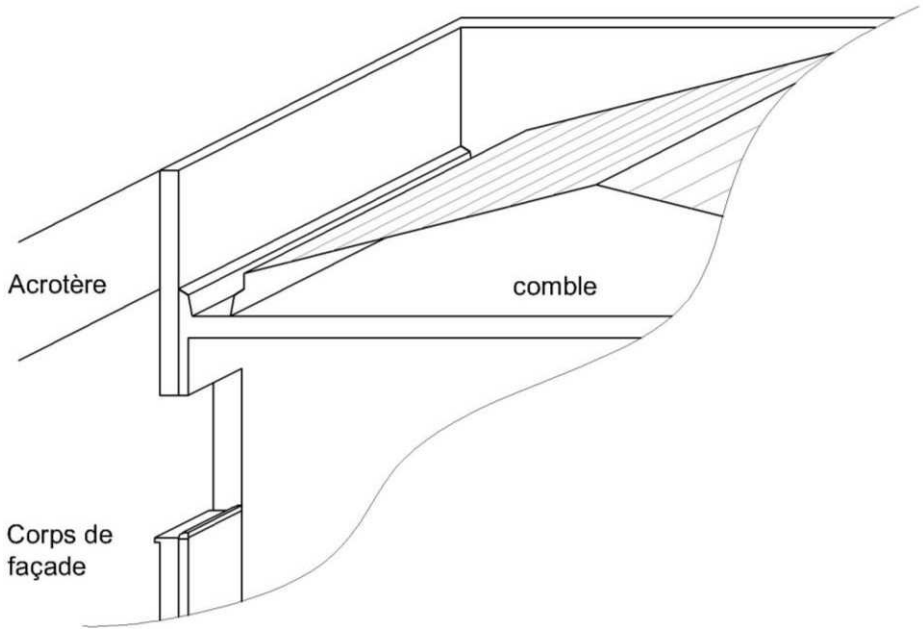
Non réglementé.

TITRE 6

ANNEXES DOCUMENTAIRES

ACROTERE

Nom qui désigne l'ouvrage (quelle que soit sa nature, son matériau et sa composition), prolongeant et terminant dans sa partie supérieure la façade d'une construction.



AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est égale ou supérieure à 100 m^2 et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc…).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire ou du propriétaire de la voie.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

ARTISANAT

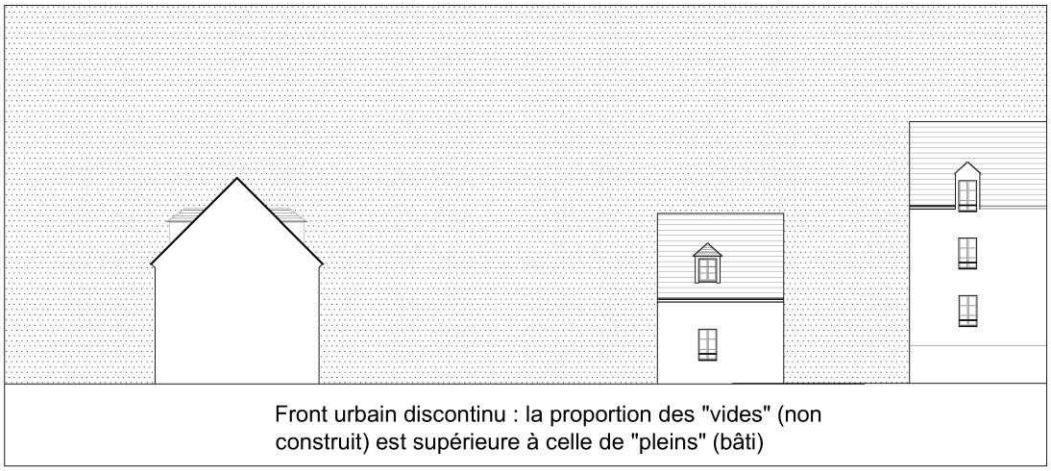
Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.

Elles sont définies notamment par le fait que :

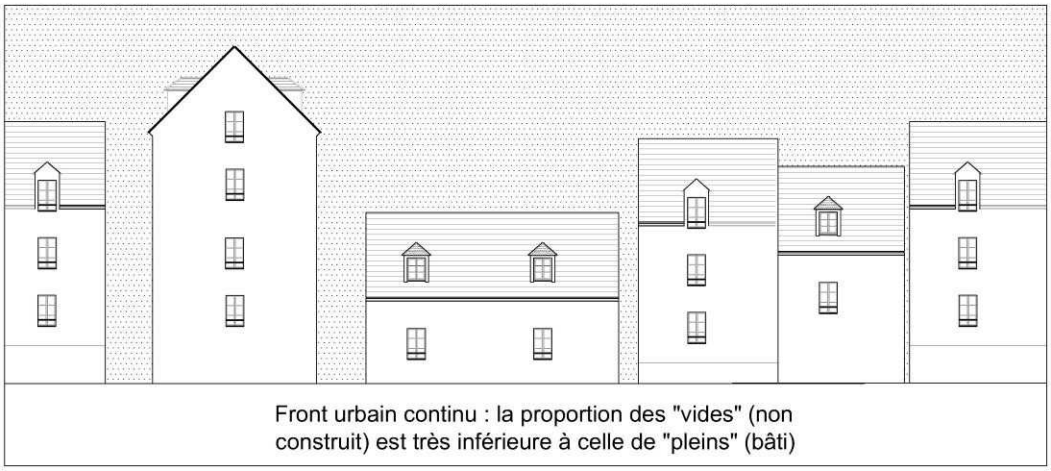
1. L'activité exercée assure une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services, et leur commercialisation.

2. L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 10. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

BATI CONTINU / DISCONTINU (SECTEUR DE..)



Front urbain discontinu : la proportion des "vides" (non construit) est supérieure à celle de "pleins" (bâti)



Front urbain continu : la proportion des "vides" (non construit) est très inférieure à celle de "pleins" (bâti)

CINASPIC

« Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

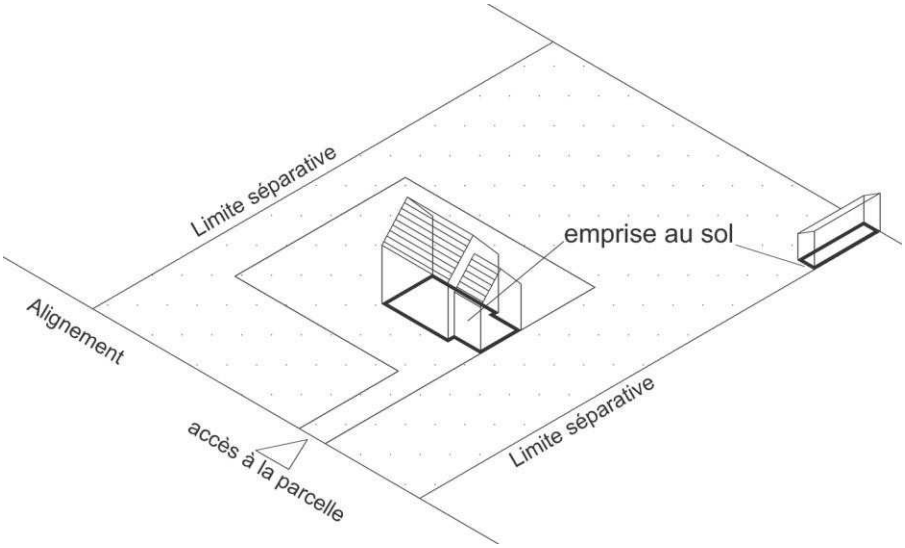
En application de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme (ordonnance N°2015-1174 du 23 septembre 2015), le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Est considérée comme construction existante, toute construction implantée légalement sur le territoire de la commune, et/ou ayant fait l'objet d'une autorisation délivrée par la collectivité, avant la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

EMPRISE AU SOL

C’est la surface de terrain que couvrent les constructions présentes sur l’unité foncière. Elle se calcule en divisant la surface au sol des constructions par la surface du terrain.



ENSEMBLE DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

ESPACE BOISE CLASSE (ART. L.130.1 DU CODE DE L’URBANISME)

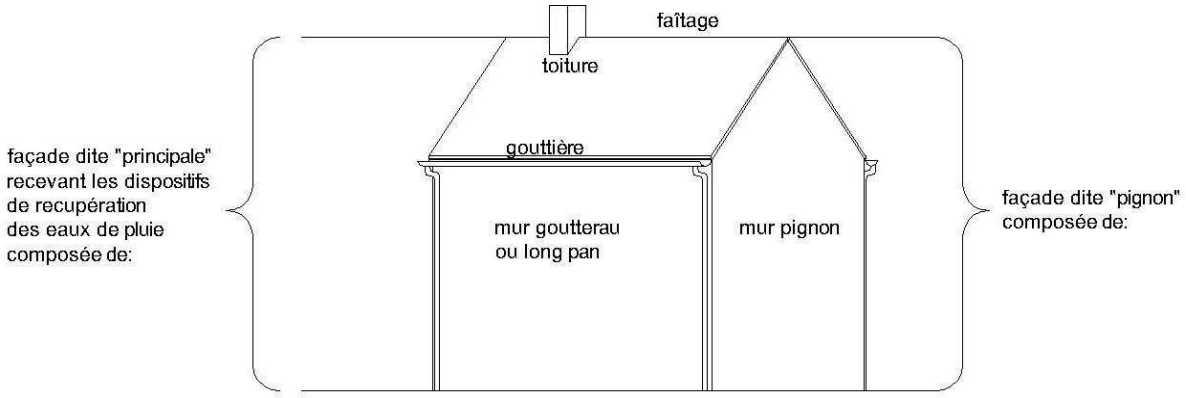
Le Plan Local d’Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.(…)

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est égale ou supérieure à 100 m2 et si sa hauteur excède 2 mètres.

FAÇADE ET PIGNON

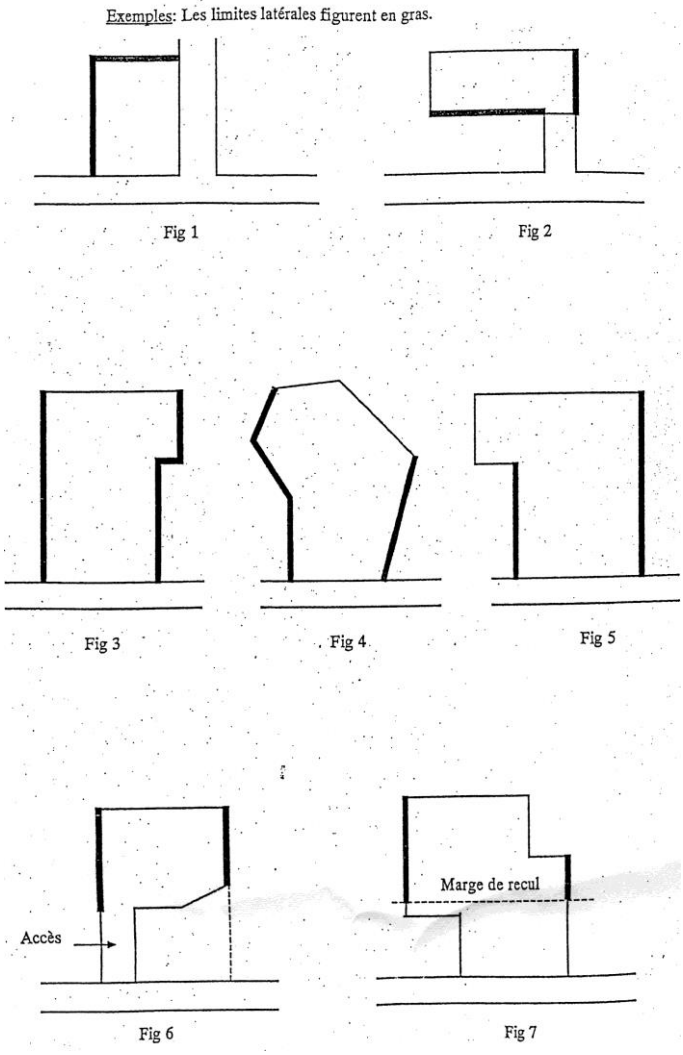
Un bâtiment est constitué par un ensemble de façades. Au titre du présent règlement, le terme de Pignon désigne une façade non surmontée par une pente de toit et non équipée de gouttière.



HEBERGEMENT DE LOISIR

Par hébergement de loisir, on comprend, au sens du présent règlement, les gîtes ruraux, chambres d'hôtes, relais équestres et les installations nécessaires à leur fonctionnement.

LIMITES SEPARATIVES



Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

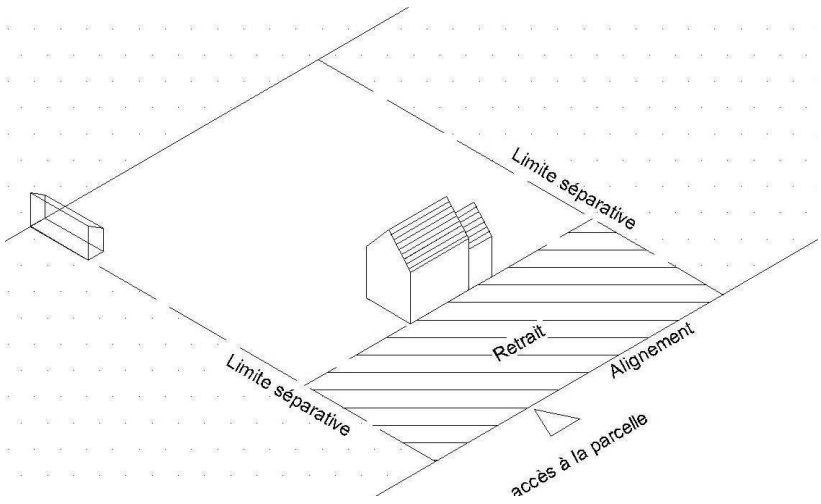
On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de parcelle, des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

Les autres limites sont considérées comme limites de fond de parcelle.

MARGE DE RECUL OU RETRAIT (SUR ALIGNEMENT)



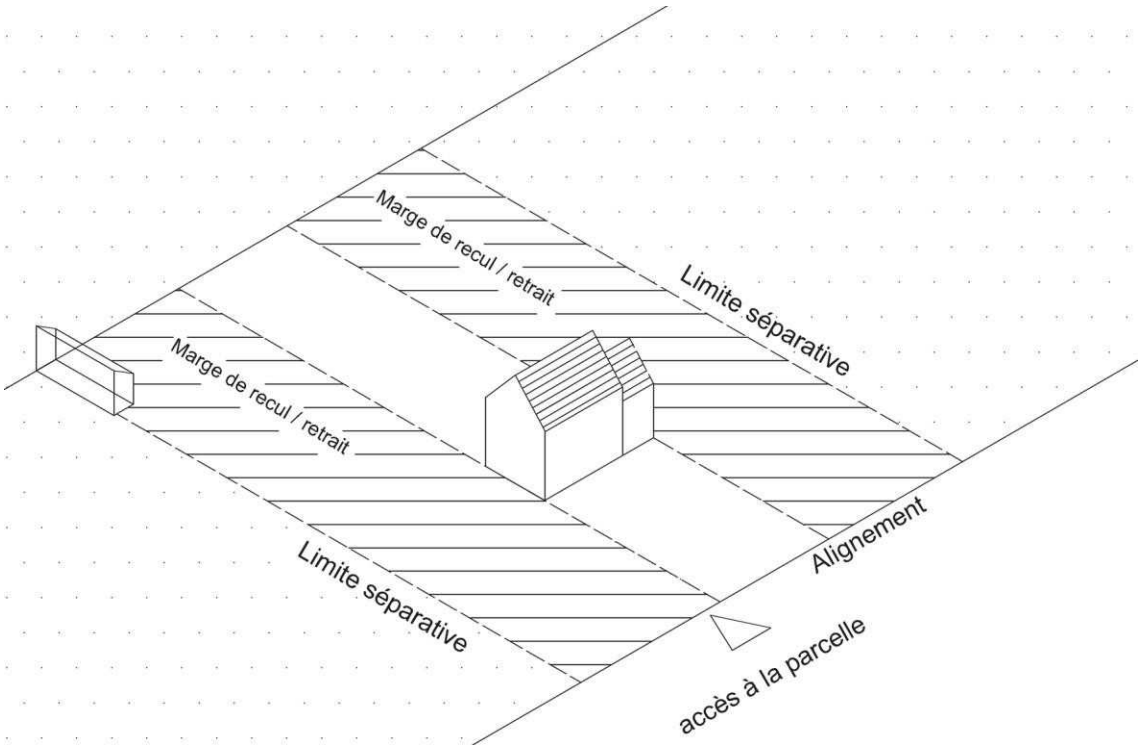
La marge de recul (ou retrait) est la distance séparant toute construction de l'alignement.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis à vis à la limite de l'alignement.

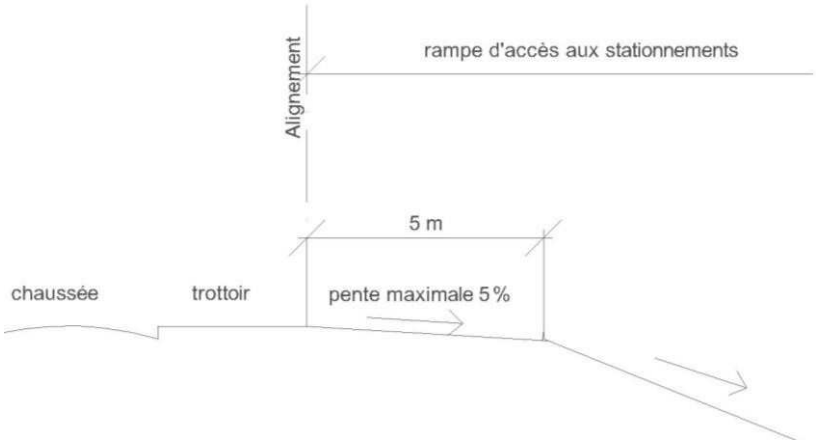
MARGE DE RECUL OU RETRAIT (SUR LIMITE SEPARATIVE)

La marge de recul ou retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis-à-vis à la limite séparative considérée.



PLACE DE STATIONNEMENT



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

PLANTATIONS

Les espèces d'arbres recommandées sont les suivantes :

Alisier terminal
Aulne glutineux ou vergne
Bouleau commun
Châtaignier
Chêne pédoncule
Chêne rouvre ou sessile
Érable champêtre
Érable sycomore
Frêne commun
Grisard
Hêtre
Marronnier
Merisier
Noyer commun
Noyer noir
Noyer hybride
Orme commun
Orme résista
Osier de vannier
Peuplier de culture
Pin de l'Évêque
Poirier sauvage
Saule blanc
Sorbier des oiseleurs
Tilleul à petites feuilles
Tremble

Les haies peuvent être composées d'au moins trois des espèces suivantes :

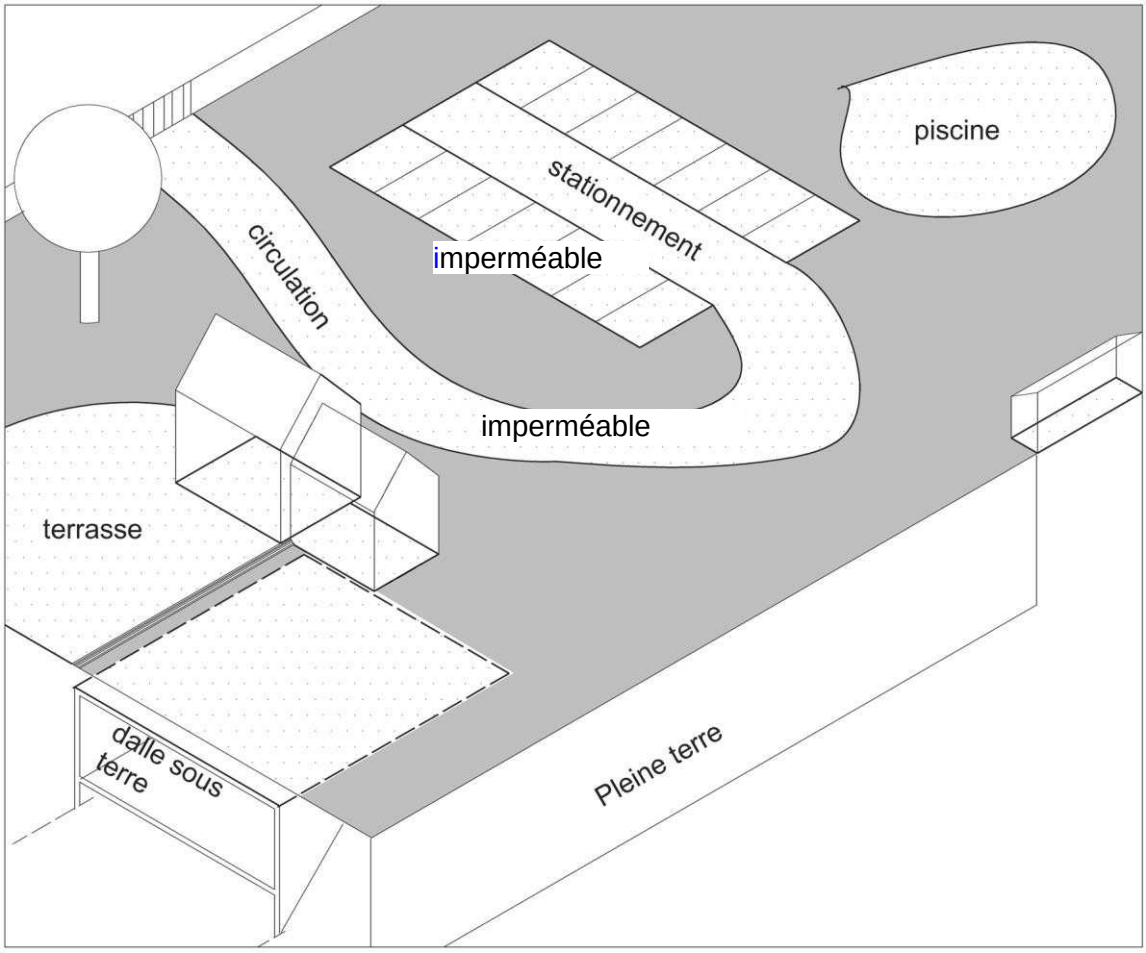
Caduques :
Aubépine
Charme commun
Cerisier, Sainte-Lucie
Cognassier commun et du Japon
Cornouiller sanguin
Érable champêtre
Frêne
Fusain d'Europe
Hêtre
Noisetier commun
Prunellier, épine noire
Prunier, mirobolant
Viorne lantan
Viorne obier

Persistants :
Buis
Berberis verts, Juliana, stenophylla
Darwinii
Cotoneaster franchetti
Eleagnus ebbingeu
Houx du Portugal
Laurier
Mahonia
Hedera hélix
Sambuscus Nigra

PLEINE –TERRE

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations…) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.



Les espaces en gris sont en pleine terre, garantissant l'infiltration des eaux.

STECAL Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, la loi ALUR permet de délimiter à titre exceptionnel et après avis de la CDPENAF, des STECAL.

Il y a lieu de se reporter à l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme: le règlement peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés /

a) des constructions;

b) des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage;

c) des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de 3 mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

a) le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)

b) les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

.

SURFACE (D'UN TERRAIN)

La surface prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.

Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies ;

- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe.

SURFACE DE PLANCHER (SDP)

Article R112-2 du code de l'urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir de l'intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN

Il convient de distinguer :

La parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Le terrain ou unité foncière

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou issues de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

ZONE NON AEDIFICANDI

Il s'agit d'une zone ne pouvant recevoir un édifice (par exemple en bordure de rue, avenue…) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)

II s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

De construction à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service

D'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de Z.A.C, apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

Des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet;

Un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone,

Des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

ANNEXE ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME

« **Art. *R. 111-1.** - Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

« Toutefois :

« **a)** Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

« **b)** Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur du patrimoine créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code. »

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

« **Art. *R. 111-2.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

« **Art. *R. 111-4.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

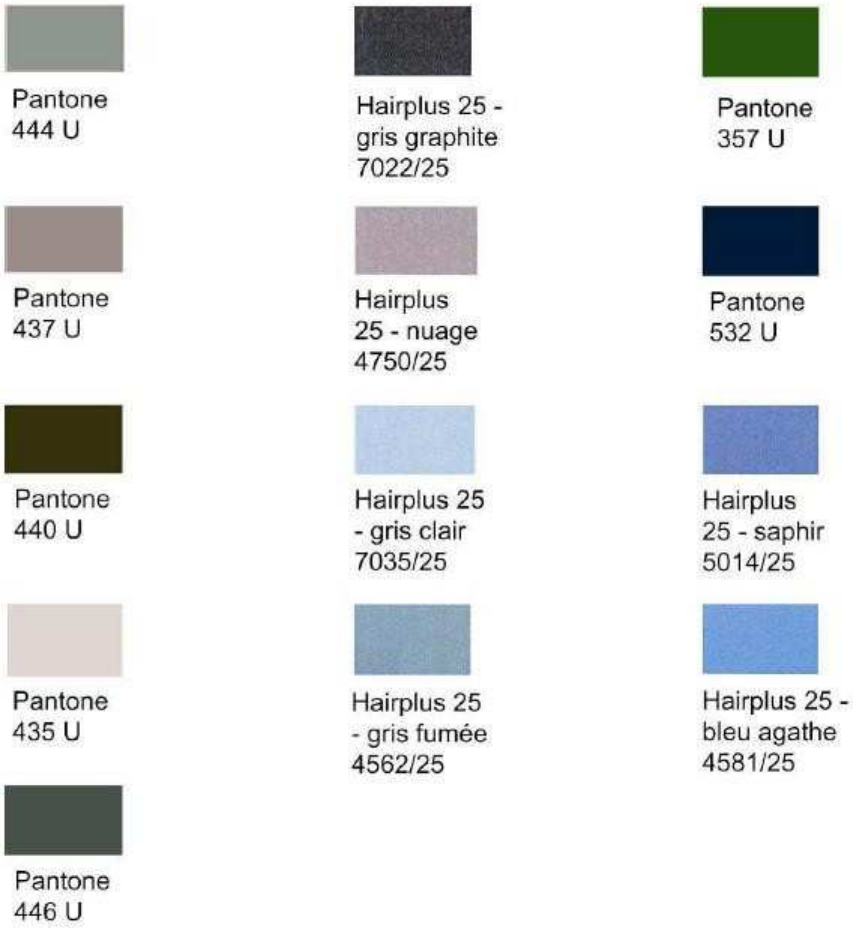
« **Art. *R. 111-15.** - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Aspect des constructions

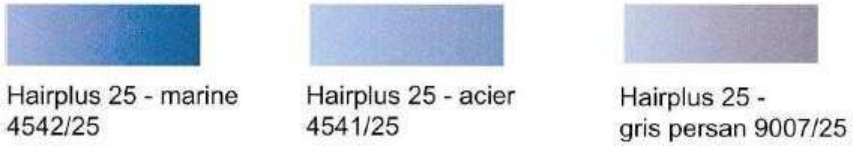
« **Art. *R. 111-21.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE 1 - Zone UEm et 1 AUe – LES MONTRONS/ LA BEUCHERIE

Présentation des couleurs pour les futurs bâtiments



Hairplus 25 - METALLISES



ANNEXE 2 - Zone UEm et 1AUe – LES MONTRONS/ LA BEUCHERIE

PALETTE VEGETALE

Liste des plantes proposées :

Les arbres	Les arbustes
- Quercus robur (Chêne pédonculé) - Quercus pallustris (Chêne des marais) - Fraxinus excelsior (Frêne) - Carpinus betulus " Fastigiata" (Charme fastigié) - Fagus sylvatica (Hêtre) - Alnus glutinosa (Aulne commun) - Corylus colurna (Noisetier de Byzance) - Salix caprea (Saule Marsault) - Salix alba (Saule blanc)	- Carpinus betulus (Charme commun) - Ligustrum vulgare 'Lodens' (Troëne) - Amelanchier canadensis (Amelanchier) - Cornus sanguinea (Cornouiller) - Corylus avellana (noisetier commun) - Rosa rugosa (Rosier rugueux) - Acer campestris (Erable champêtre) - Philadelphus White Rock (Seringat) - Salix rosmarinifolia (Saule)
Les vivaces et graminées	
- Erica x Darleyensis (Bruyère hybride) - Carex elata 'Auréa' (Carex) - Spartina pectinata 'Aurcomarginata' - Molinia arundinacea (Molinie) - Panicum virgatum (Panic)	

TITRE 7

ANNEXES PRESCRIPTIVE: PATRIMOINE PROTEGE

INTRODUCTION

La Ville de Laval est couverte par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Un recensement très précis du patrimoine a été effectué lors de la révision de la ZPPAUP en AVAP et à cette occasion le périmètre a été revu et légèrement resserré.

Dans les secteurs hors AVAP, du patrimoine bâti mais aussi paysager de valeur est présent et doit être protégé sans compromettre l'usage du lieu s'il est un lieu d'habitation ou la valeur écologique s'il s'agit du patrimoine paysager.

l'inventaire du présent document propose donc des fiches descriptives du patrimoine visé et décline une prescription à visée de préservation des éléments majeurs de ses caractéristiques architecturales, éléments de décor comme témoignage singulier d'un patrimoine valorisant pour la Ville.

Etant donné que la Ville est couverte par une AVAP, c'est la protection du patrimoine bâti qui est ici retenue.

Article L 151-19 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

LES FICHES DE REPERAGE ET LES PRESCRIPTIONS POUR PROTEGER LE PATRIMOINE BATI

Liste des fiches du patrimoine bâti :

- la Chapelle Croix-Couverte, Zone des Touches p 6
- le garage Renault-216 Rue de Bretagne p 7
- Maison de Tisserands, avenue de Chanzy p 8
- Manoir de la Chainais p 9
- Manoir de la Saucinière p 10
- Manoir des Alignés p 11
- Manoir des Pommeraies p 12
- Manoir du Pressoir salé p 13
- Manoir de Vaufleuryet ferme p 14
- 7-9 rue Jeanne d'Arc p 15
- 3 Rue Jeanne d'Arc p 16
- 22-24 Rue Jeanne d'Arc p 17
- 16-20 rue des Jardins et 41 rue des Chalets p 18

CARTE DE LOCALISATION DU PATRIMOINE RECENSE



Fiche 1 : chapelle Boulevard Léon Bollée

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	Boulevard Léon Bollée	**Chapelle de la Croix-Couverte**	**AP 126**

Historique:
Ancien oratoire devenu chapelle et qui d'après sa première appellation s'est peut-être substitué à une croix couverte d'un auvent. D'origine ancienne, ce petit sanctuaire champêtre et privé à été remanié ou reconstruit en 1788 comme l'indique la date gravée sur la clé de l'arc d'encadrement de la porte. Jusqu'à la fin des années 1950, la procession des rogations s'y rendait. Restauré dans les années 1980, il a été donné à la Ville de Laval en 2007.

Descriptif:
Petit édifice en moellon de calcaire enduit accessible par un emmarchement en pierre de schiste. Le mur pignon à deux contreforts est couronné d'un campanile de plan carré. Le dessus de la porte d'entrée est gravée d'un croissant de lune sommé d'une croix pattée. A l'intérieur, le vaisseau unique est couvert d'une fausse voûte en berceau cachant ce qui paraît être une charpente "à fermes portiques", type fréquemment mis-en-œuvre au 18e siècle. La chapelle renferme un ensemble intéressant de sculptures du 17e et 18e siècle.

Prescription :
Conservation complète de l'édifice sans adjonction possible.

Restauration des enduits, parements, couverture et boiseries dans le respect du style et des matériaux actuels de l'édifice.

Photo



Repérage cadastral



fiche 2 : garage Renault

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	216 Rue de Bretagne	**Garage Hintzy Renault**	**DE 125**

Historique:
Les constructions de garages vont se multiplier des années 30 aux années 50 à Laval pour faire face aux nouveaux besoins (ravitaillement et entretiens), générés par la multiplication des automobiles.
Cependant, pour l'essentiel, ces équipements centrés sur un simple hangar à habiller en façade ne génèrent que rarement des architectures monumentales originales.
Pour l'essentiel, le traitement se fait par façade rideau avec fronton en espalier et corniche art déco.

Par rupture avec ce modèle type, le garage du 216 rue de Bretagne, marque la volonté de s'inscrire dans une nouvelle vogue affirmant plus clairement la façade sur rue et donnant de plus une vraie place aux fonctions administratives à l'étage qui est en porte-à-faux sur colonnes comme les œuvres les plus contemporaines de Le Corbusier.

Descriptif:

Bâtiment à étage en porte-à-faux à pans coupés, portant sur deux colonnes bétons.

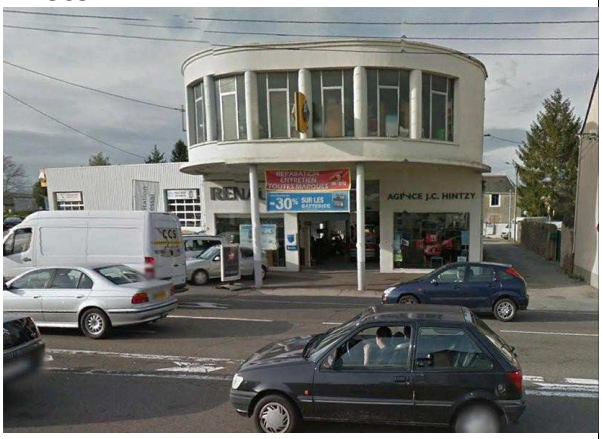
L'accès se fait par un porche sous l'étage administratif entre les colonnes.

Le décor des rares modénatures demeure art déco.

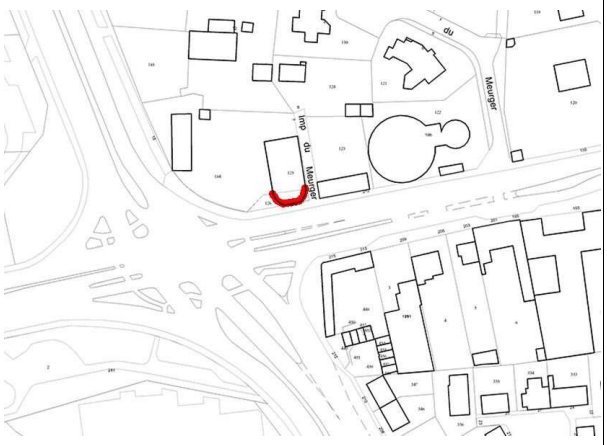
Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment de façade sur rue identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions ni modifications ou isolation extérieure. Maintien des percements à l'étage sans modification.

Photo



Repérage cadastral



Fiche 3 : maison de tisserand

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	10 avenue de Chanzy	**Maison de tisserand**	**AS 384**

Historique:

Les barres et maisons individuelles textiles apparaissent à Laval dans le premier tiers du 17ème siècle en périphérie du bourg .
Celles-ci permettent de loger et surtout de contrôler le personnel chargé de tisser les toiles de Laval.

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se composent d'une cave, de l'ouvroir qui accueille l'artisan tisseur et son métier pour un travail long, effectué dans l'humidité afin de préserver la fibre de lin.

A l'étage, desservie par un escalier, se situe la pièce chaude de vie qui accueille la totalité de la famille de l'artisan.

Les percements sont peu nombreux (fenêtre parfois unique, porte d'accès à l'étage et à la cave) et le décor est très sobre.

Prescriptions :

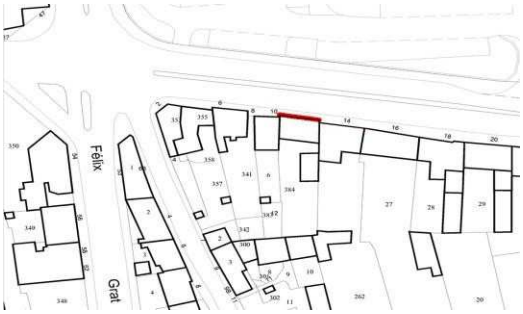
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat sans adjonction de dispositif extérieur d'isolation

Extensions et modifications possibles sur cour ou jardin

Photo



Repérage cadastral



Fiche 4 : Manoir de la Chainais

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	La Chainais	**Manoir de la Chainais**	**BN 322**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir de la Chainais, construit au 16ème siècle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique.

Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral



Fiche 5 : Manoir de la Saucinière

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	55 rue du boulevard du 8 mai 1945	**Manoir de la Saucinière**	**DI 265**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.
Dans ce cadre, le manoir de la Saucinière, construit au XVI ème siécle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis double dans l'alignement, avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique.

Lucarnes à l'étage subsistantes de style renaissance.

Prescriptions : Maintien de l'intégrité du bâtiment identifiée en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16 ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 6 : Manoir des Alignés

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	50 Rue des Alignés	**manoir du grand Aligné**	**DP 54**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI ^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.
Dans ce cadre, le manoir du grand Aligné apparaît prototypique. Construit par la famille Hatry celui-ci est doté d'un premier logis et d'une tour originale car polygonale à la base mais dotée d'un pavillon sur plan carré en encorbellement orné au sommet.
Ce premier ensemble est complété en 1686 par un grand logis œuvre de François Laigneau qui sera entièrement détruit en 1944.

Descriptif: Bâtiment de logis en moellon de calcaire avec encadrement des baies en pierre de taille de granite et calcaire. Grande tourelle avec escalier monumental en vis à plan polygonal et carré au sommet avec ornement sur les culots de l'encorbellement. Partie d'enceinte conservée

Prescriptions : Maintien de l'intégrité du bâtiment d'origine restant façade Est identifié en rouge sur le repérage cadastral. Extension et modifications possibles des toitures et autres façades dans le respect du bâti d'origine. Les adjonctions sur façade ou l'isolation par l'extérieur ne sont pas autorisés. L'extension sur façade Sud est autorisé ainsi que le percement
de portes ou fenêtres sur les façades Nord et Ouest dans l'esprit du bâti 16e. la grange et le hangar ne sont pas concernés par ces mesures de conservation.
photo du bâtiment avant bombardement :





Photo





Repérage cadastral et périmètre protégé

Fiche 7 : Manoir-bâtisse des Pommeraies

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	Rue impasse du dépôt (32- 34)	**Manoir-bâtisse des Pommeraies**	**AN 97**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir des Pommeraies, construit au 16ème siècle apparaît comme le prototype de cette construction de petite taille marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Bâtiment à un étage carré avec toit en pavillon avec tourelle à toiture en croupe ronde

Les murs sont en moellon de pierre et enduit. La couverture est contemporaine en ardoise et des ouvertures ont été modifiées au XX ^{ème} siècle.

Prescriptions :

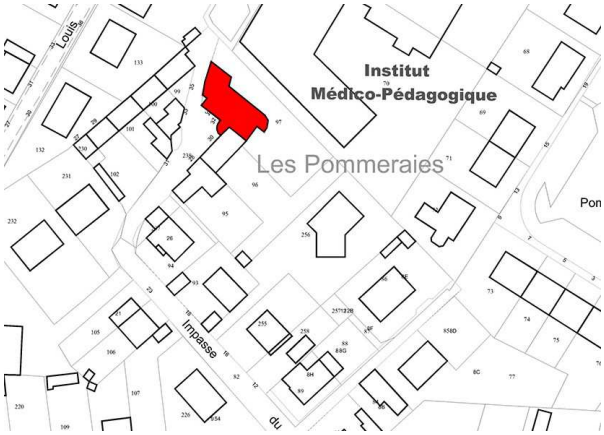
Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 8 : Manoir du Pressoir salé

N°au plan	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
1	**58 rue du pressoir Salé**	**Manoir du pressoir salé**	**AR 207**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir d'un pressoir Salé, construit au XVI^{ème} siècle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis double en alignement, avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit polygonal.

Lucarnes à l'étage subsistantes de style renaissance.

Prescriptions :

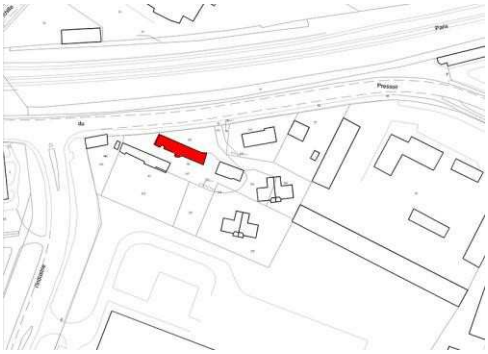
Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 9 : Manoir et ferme de Vaufleury

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	61 chemin de Vaufleury	**Manoir et ferme de Vaufleury**	**AM 424**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales:les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui par sa prestance rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir de Vaufleury construit au XVI ème siècle apparaît comme le prototype de cette constructions marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis en moellon de calcaire et granite enduit complété par un logis 19ème rectangulaire en moellon enduit et appareil de tuffeau pour les encadrements et pour les ornements de corniche. Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique. Restauration récente de l'ensemble dans les règles de l'art

Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16e siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 10 : , 7-9 rue Jeanne d'arc

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	7-9 Rue Jeanne d'Arc	**Maisons années 1910-1930**	**AL 194-197**

Historique:

A partir du milieu du XIXeme siècle, le développement de la ville et l'apparition d'une classe moyenne et supérieure urbaine conduit à la mise en place de nouvelles typologies d'habitations. Admirateurs d'un passé idéalisé comme de matériaux modernes (la brique), ces nouvelles élites favorisent l'émergence de constructions réalisées à partir de deux styles dominants.
Le premier privilégie la référence au passé (médiéval ou Louis XIII) ou la brique joue un rôle majeur tout en maintenant un décor sculpté en encadrement.
Le second, privilégie la sobriété et utilise la brique en entourage de baies notamment que ce soit dans un style classique ou de plus en plus proche de l'art nouveau

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se caractérisent par un volume bâti rectangulaire . Le tout est surmonté soit d'une toiture simple à deux pans. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant et jambages en brique dans un esprit proche de l'art déco.

Plus spécifiquement encore, la création de deux maisons jumelles renforce encore l'originalité de cet ensemble conçu de manière complémentaire et symétrique.

Prescriptions :

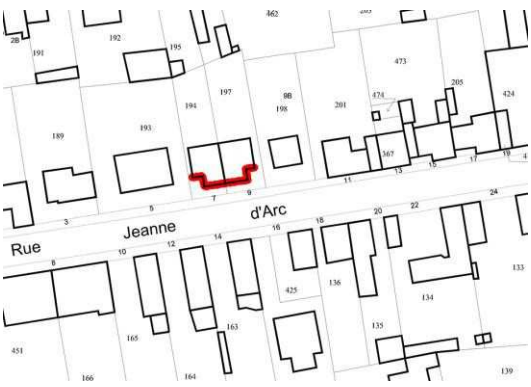
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décors en façades sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux) et de la clôture (piliers de briques notamment)

Extensions et modifications possibles en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 11 : maisons années 1910-1930- 3 rue Jeanne d'Arc

-	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	3 Rue Jeanne d'Arc	**Maisons années 1910-1930**	**AL 189**

Historique:

En lien avec le développement de l'industrie textile, se développe sur les hauteurs des Pommeraies, un habitat populaire de qualité souvent patronné par l'élite dominant l'industrie textile. Ces constructions et leur jardin permettent d'accueillir et stabiliser une main-d'œuvre rare qui est tentée sinon de quitter la ville. Le jardin permet de procurer une alimentation complémentaire et d'éviter la tentation des réunions dans les débits de boissons. Cet habitat se regroupe sur les pentes en surplomb des usines de Bootz.

Descriptif:

De caractère simple, cette maison se caractérise par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble avec lucarne. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant et des jambages en brique.

Prescriptions :

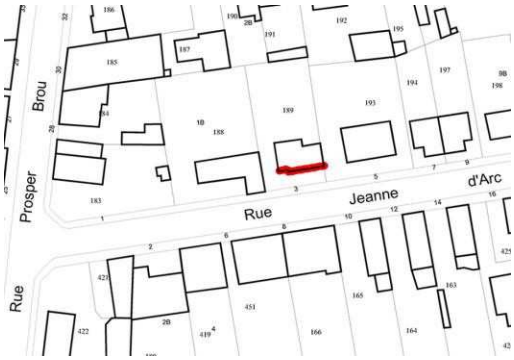
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques) ainsi que la clôture métallique et les piliers.

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 12: 22-24 Rue Jeanne d'Arc maison de maîtres 1860-1910,

-	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	22-24 Rue Jeanne d'Arc	**maison de maîtres 1860-1910,**	**133-134**

Historique:

A partir du milieu du XIXème siècle, le développement de la ville et l'apparition d'une classe moyenne et supérieure urbaine conduit à la mise en place de nouvelles typologies d'habitations. Admirateurs d'un passé idéalisé comme de matériaux modernes (la brique), ces nouvelles élites favorisent l'émergence de constructions réalisées à partir de deux styles dominants.
Le premier privilégie la référence au passé (médiéval ou Louis XIII) ou la brique joue un rôle majeur tout en maintenant un décor sculpté en encadrement.
Le second, privilégie la sobriété et utilise la brique en entourage de baies notamment que ce soit dans un style classique ou de plus en plus proche de l'art nouveau

Descriptif:

Ces maisons destinées à des personnes plus fortunées que la moyenne dans le quartier se caractérisent par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble. La façade est articulée autour d'une travée centrale surmontée d'un fronton .Celle-ci est marquée par un appareillage de brique et une ligne de faîtage en terre cuite de qualité.
Les façades affichent un décor simple mais soigné : lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau et jambages en brique et tuffeau.

Prescriptions :

Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques).

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 13: rue des Jardins et rue des Chalets

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	20, 18, 16, Rue des jardins 41 rue des Chalets	**Maison années 1910 -1930**	**AL 58,59,60, 231**

Historique:

En lien avec le développement de l'industrie textile, se développe sur les hauteurs des Pommeraies, un habitat populaire de qualité souvent patronné par l'élite dominant l'industrie textile. Ces constructions et leur jardin permettent d'accueillir et stabiliser une main-d'œuvre rare qui est tentée sinon de quitter la ville. Le jardin permet de procurer une alimentation complémentaire et d'éviter la tentation des réunions dans les débits de boissons. Cet habitat se regroupe sur les pentes en surplomb des usines de Bootz.

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se caractérisent par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble et d'une toiture à croupe retroussée. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant se différenciant des jambages en brique.

Prescriptions :

Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques).

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



PLU

Ville de LAVAL

Modification simplifiée n°2

Pièces modifiées - Règlement

PLU APPROUVE LE 23 MAI 2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE 19 JUIN 2017

MISE EN COMPATIBILITE N°1 VIA DECLARATION DE PROJET APPROUVEE LE 18 SEPTEMBRE 2017



LAVAL AGGLOMERATION
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DU CADRE DE VIE - DIRECTION DE L'URBANISME
HOTEL COMMUNAUTAIRE – 1, PLACE DU GENERAL FERRIE – CS 60809 – 53008 LAVAL CEDEX

ARCHITECTURE ACTION
31 rue de Terre Neuve 75020 Paris
tél : 01 40 24 13 81
www.architectureaction.com

INDDIGO
4 avenue Millet 44000 NANTES
tél : 02 40 48 99 99
www.inddigo.com

FUTURBAIN
5 rue de Savoie 75006 PARIS
tél : 06 88 72 95 94
www.futurbain.com

SCE
5, avenue A-L Cauchy 44307 NANTES
tél : 02 40 68 51 55
www.SCE.fr

REPERAGE URBAIN
210 Rue Saint-Maur, 75010 PARIS
tél : 01 77 12 32 99
www.reperageurbain.com

MOSBACH PAYSAGISTES
81 rue des poissonniers 75018 PARIS
tél : 01 53 38 49 99
www.mosbach.fr

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7

Dispositions applicables à la zone UA 8
Dispositions applicables à la zone UB 17
Dispositions applicables à la zone UC 32
Dispositions applicables à la zone UD 45
Dispositions applicables à la zone UE 55

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 71

Dispositions applicables à la zone 1 AU 72
Dispositions applicables à la zone AUe 83

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 96

Dispositions applicables à la zone A..... 97

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE..... 108

Dispositions applicables à la zone N..... 109

TITRE 6 : ANNEXES DOCUMENTAIRES..... 124

TITRE 7: ANNEXES PRESCRIPTIVES 142

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce Règlement est établi conformément à l'article R. 123-21 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 30 mars 2015.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Laval.

ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles du plan local d'urbanisme sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme. Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles, R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 (les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). Le texte de ces articles est rappelé en annexe du règlement.

2) L'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme dispose que lorsque l'établissement d'un projet de PLU est prescrit, ou lorsque sa révision a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas le sursis ne peut excéder 2 ans.

3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

En particulier, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au PLU.

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les législations et réglementations concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ; les règlements sanitaires départemental et communal le cas échéant ainsi que le code de la voirie.

4) La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) n° 2000.1208 du 13 décembre 2000, la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 et la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 ont modifié l'article L.123.1 qui fixe le contenu d'un PLU.

5) La participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics et propres est régie par les articles L.332.6 à L.332.16 et L.332.28 à L.332.30 du Code de l'Urbanisme ; en particulier :

La participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles permettant l'implantation de nouvelles constructions : articles L.332.11, L.332.11.2 et L.332.11.3. du Code de l'Urbanisme.

Le respect des dispositions générées par la loi du 30 mai 1997, complétée par l'Arrêté du 26 mai 1997, relative aux droits de passage sur le domaine public routier et aux servitudes prévues par les articles L.47 et L.48 du Code des Postes et Télécommunications.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMPLACEMENTS RESERVES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle et forestière (N).

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UB...). Certaines zones comprennent des sous-secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a ; r ...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.
- La zone agricole à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre IV.
- La zone naturelle à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre V.

Dans **les emplacements réservés**, sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 du code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le PLU est opposable au tiers il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au PLU figurent à l'annexe "Emplacements Réservés" au présent dossier avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En cas de sinistre la reconstruction, dans la même emprise, d'une surface de plancher équivalente, sera autorisée sur tout terrain, sauf application d'une disposition d'emplacements réservés ou d'alignement, qu'elle respecte ou non, les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de zone, à condition que la demande de permis de construire soit déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine centrale de la commune qui regroupe les quartiers anciens, de part et d'autre de la Mayenne.

La confortation de l'animation de centre ville à vocations multiples (habitats, équipements, commerces, services…) et la valorisation des paysages urbains historiques – sans exclure ponctuellement leur renouvellement contemporain - sont recherchées.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE UA 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif**.
- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est couverte par une AVAP. Les constructions et les aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque de glissement de terrain

Risque de glissement de terrain d'après l'étude réalisée en 1993 sur la falaise de la rue Félix Faure : la zone concernée est classée *non aedificandi* sur le document graphique du règlement.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :**

L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade, sauf pour la partie en attique.

- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :

Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,

Pour préserver un mur ou lorsque le projet prévoit un mur sur rue surmonté ou non d'une grille et que ce mur assure une continuité visuelle en rez-de-chaussée de l'alignement.

A l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe un immeuble à l'alignement ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.

- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement sont exigées :

Pour aménager un jardin privatif sur rue, la construction est interdite sur ces espaces **sur une profondeur minimale de 4 mètres**. Les parcelles identifiées sont repérées dans le document graphique de l'AVAP.

En cas de retrait, un mur de clôture maçonné implanté à l'alignement pourra être imposé.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives avec une accroche minimale de 5 mètres.
- Dans tous les cas, l'implantation en limite de fond de parcelle est autorisée.
- Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative (limites latérales et limites de fond de parcelle), la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Nonobstant, les dispositions ci-dessus, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la (les) limite(s) séparative(s).
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	Non réglementé
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	Non réglementé
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux, et ceux recevant du public, un local pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible,

un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

- logements : 2.5% de la Surface De Plancher et minimum 10 m²
- autres : 2% de la Surface De Plancher

■ En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

■ Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UA 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

C’est la zone urbaine péri centrale qui prolonge les quartiers anciens.

L’amélioration de ses qualités urbaines (mixité, paysages bâtis renouvelés…) est recherchée par une meilleure utilisation des disponibilités foncières existantes.

Un secteur UBf désigne le Quartier Ferrié. Le quartier Ferrié fait, pour partie, l’objet d’une ZAC.

Un secteur UBg désigne le quartier de la Gare. Le quartier de la gare fait l’objet d’une ZAC.

Dans le secteur UB est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint Louis.

Zone de sécurité "S" d'effets irréversibles matérialisée par un cercle (périmètre de 254 mètres autour de la canalisation incriminée).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel et exclusif d'entrepôt.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

■ **De plus, dans la zone UB, hors secteurs UBf et UBg**

- L'implantation des constructions à usage agricole.

■ **De plus, dans le secteur UBg**

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.

■ **De plus, dans la zone de sécurité "S" :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UB2.

ARTICLE UB 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

■ **Dans toute la zone :**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).**

- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **De plus, dans la zone UB, hors secteurs UBf et UBg**

- L'extension des constructions à usage agricole liées et nécessaires aux activités agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLU.

■ **De plus, dans le secteur UBf**

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole, à condition que ces activités soient compatibles avec l'usage et la vocation du secteur UBf.

■ **En secteur "S" (Zone de sécurité) :**

Dans la zone de sécurité "S" (périmètre de 254 m) ne sont admis que les **aménagements et extensions des constructions existantes.**

PROTECTIONS – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risques d'affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risques technologiques

Dans le secteur UB (Plan 1Z et 2Z) est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint-Louis. La Zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

Les débits de fuite seront limités à 3l/s/ha pour une pluie trentennale **en secteur " UBf"** et à 3l/s/ha pour une pluie décennale **en secteur "UBg".**

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernés par la demande d'autorisation d'urbanisme, et non pour la seule superficie imperméabilisée.

Dans le cas d'une mise en œuvre partielle de techniques alternatives par infiltration ou recyclage visant la limitation des rejets, les surfaces imperméabilisées ainsi prises en charge ne seront pas déduites de la superficie totale du projet, pour le calcul du débit rejeté au réseau public.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ **Dans toute la zone, hors secteurs UBf et UBg et hors AVAP :**

- Sauf en présence d'une marge de reculement portée au document graphique du règlement, la majeure partie de la façade doit être implantée à l'alignement : les décrochés peuvent être autorisés sous réserve de participer à la bonne intégration architecturale du projet dans son environnement.
- Une implantation en retrait de l'alignement est admise dans les cas suivants :
  - lorsque la construction assure une implantation cohérente avec les constructions voisines existantes.
  - en cas d'extension d'une construction existante déjà en retrait.
  - à l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou en retrait ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.
  - le long du domaine public ferroviaire.
  - pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

■ **En secteur UBf et UBg :**

- les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'1m minimum par rapport à l'alignement.
- Cependant, les annexes à l'habitation devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

■ **Cas particulier de la RD900**

- Dans tous les cas, le long de la RD 900, les constructions doivent être implantées en dehors de la marge de recul « Loi Barnier » portée au document graphique du règlement. Pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne » la marge de recul issue du dossier de dérogation Loi Barnier est portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900. Les constructions devront donc observer un recul de 20 m minimum par rapport à l'axe de la RD 900. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations et aménagements liés à la voirie (bassin, voie) et aux réseaux.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite en saillie du domaine public au rez-de-chaussée.

■ **En secteur AVAP : voir règlement de l'AVAP**

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone, hors secteurs UBf et UBg :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **Dans les secteurs UBf et UBg :**

- Les constructions, y compris les annexes à l'habitation, peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 1 mètre.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

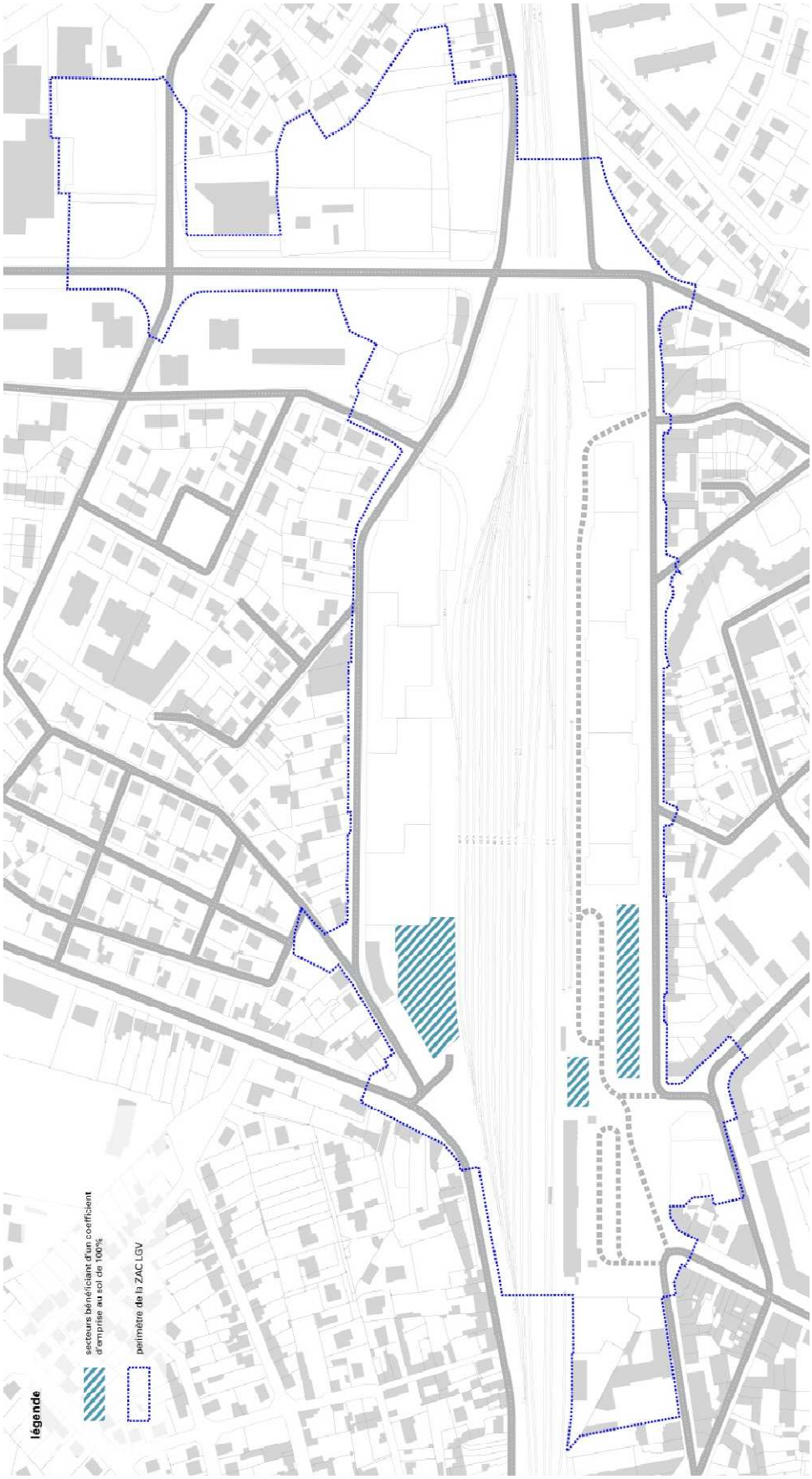
■ **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65 % de la surface du terrain.

- **Dans le secteur « UBf »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 85% de la surface du terrain. Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC.
- **Dans le secteur « UBg »,** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75 % de la surface du terrain. Cependant, l'emprise au sol n'est pas règlementée dans les cas suivants :

  - dans les îlots repérés au plan des emprises au sol (voir plus loin)

  - pour les CINASPIC.

Plan des emprises au sol



ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.
- **Dans toute la zone hors secteurs « UBf » et « UBg** », cette hauteur maximale peut être minorée jusqu'à 13 mètres maximum pour être rendue cohérente avec la hauteur desconstructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.
- **Dans le secteur « UBg »,** les hauteurs maximales à l'intérieur des îlots sont fixées par le plan des hauteurs ci-dessous, complété par des schémas précisant la gestion des épannelages sur certaines portions désignées au plan des hauteurs. Hors îlots repérés dans le plan des hauteurs, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.

Plan des hauteurs

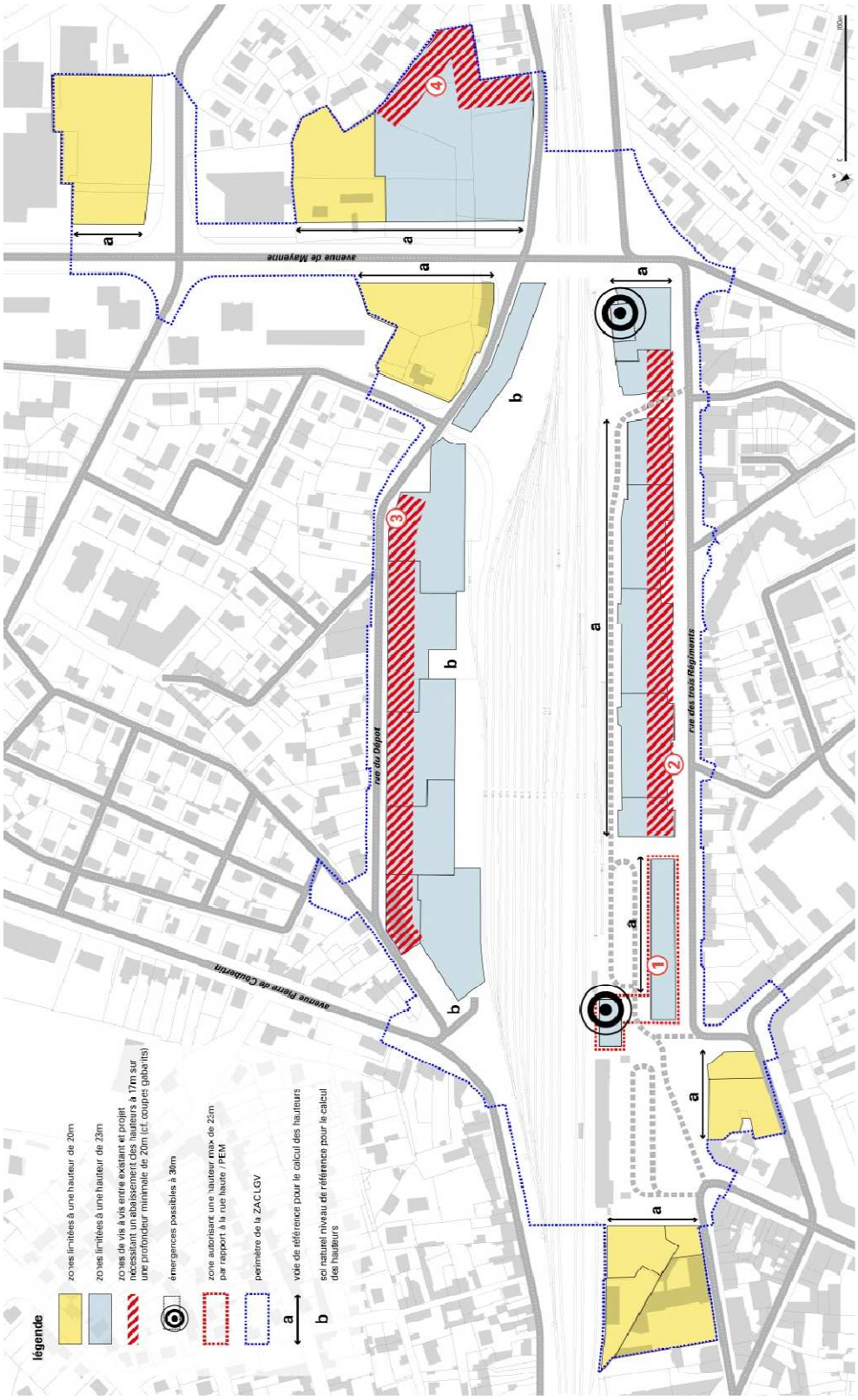
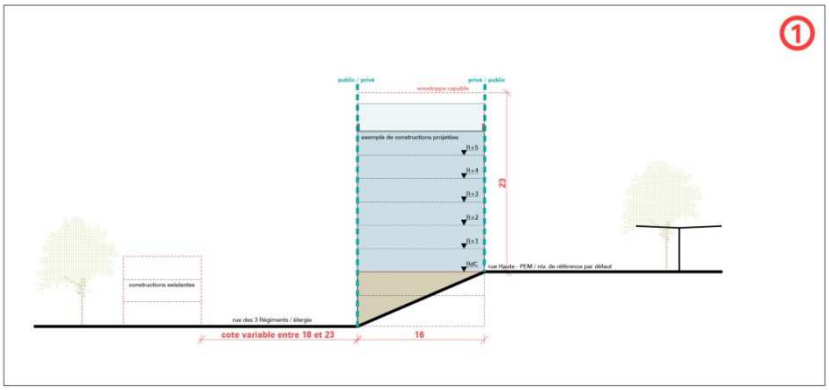
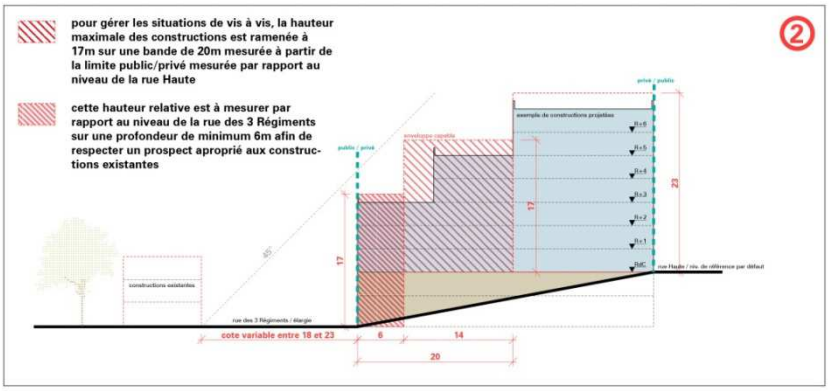
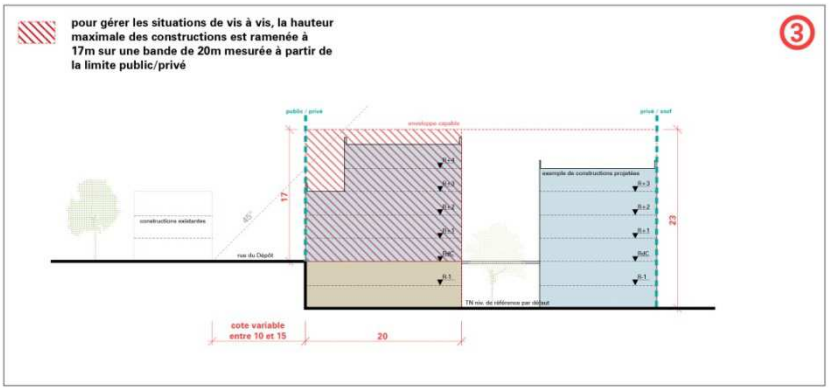
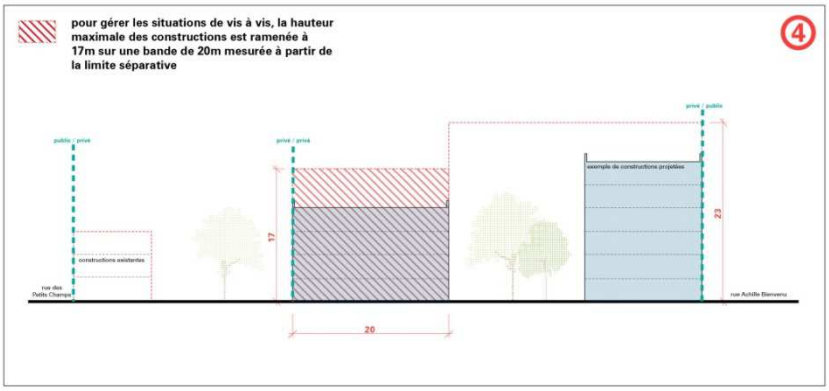


Schéma de gestion des epannelages


①
public / privé
privé / public
enveloppe capable
exemple de constructions projetées
R+5
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
23
rue Haute - PEM / niv. de référence par défaut
constructions existantes
rue des 3 Régiments / élargie
cote variable entre 18 et 23
16


②
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite public/privé mesurée par rapport au niveau de la rue Haute
cette hauteur relative est à mesurer par rapport au niveau de la rue des 3 Régiments sur une profondeur de minimum 6m afin de respecter un prospect aproprié aux constructions existantes
privé / public
exemple de constructions projetées
public / privé
enveloppe capable
R+6
R+5
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
23
17
45°
rue Haute / niv. de référence par défaut
constructions existantes
rue des 3 Régiments / élargie
cote variable entre 18 et 23
6
14
20


③
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite public/privé
public / privé
enveloppe capable
privé / privé
exemple de constructions projetées
R+4
R+3
R+2
R+1
RdC
R-1
17
23
45°
constructions existantes
rue du Dépôt
TN niv. de référence par défaut
cote variable entre 10 et 15
20


④
pour gérer les situations de vis à vis, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 17m sur une bande de 20m mesurée à partir de la limite séparative
public / privé
privé / privé
privé / public
exemple de constructions projetées
17
23
constructions existantes
rue des Petits Champs
rue Achille Blanvenu
20

- **En secteur AVAP** : voir règlement de l'AVAP.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

- **Dans toute la zone hors AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.

Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.

- Pour les opérations d'habitat collectif et à usage de bureaux, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.
- Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité.

Toutefois, dans les secteurs « UBf » et « UBg », en cas de présence d'un point d'apport volontaire (PAV), la réalisation d'un local de collecte de déchets sur la parcelle n'est pas exigée.

- **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures :**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - **En secteur « UBf » et « UBg »,** les toitures pourront être composées de toits terrasses et/ou de toits inclinés.
    - Les toitures seront de préférence végétalisées.

- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou

plastique.

- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles métalliques, panneaux de synthèse de qualité. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
  - L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
  - **En secteur « UBf » et « UBg »,** les matériaux de façade seront cohérents avec l'expression de l'architecture contemporaine. Les matériaux apparents tels que aluminium, acier, verre, panneaux solaires ou vitrage thermiques, verrières composites ou/et en polycarbonate, trames métalliques perforées ou pliées sont autorisés.
    - Les grands vitrages et apports solaires en façades participant de l'architecture contemporaine sont autorisés.
    - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales :**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf et UBg » et AVAP :**

- **Clôtures :**

Les clôtures sur rue doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie :

- Elles ne doivent pas excéder 2 m.
- Elles sont réalisées soit en pierre apparente, soit en maçonnerie enduite.
- Elles sont constituées soit par :
  - Un mur plein
  - Un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) surmonté d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
- Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type de plaques/poteaux en béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, les projets contemporains de qualité exceptionnels témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une insertion remarquable dans le milieu bâti environnant, peuvent être autorisés dans la zone.

■ **Les secteurs «UBf» et « UBg »** constituant des sites d'innovation architecturale, des projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale y sont exigés.

■ **En secteur AVAP**

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- **Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg » :**

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension de l'habitation Logement locatif financé par l'Etat Ou hébergement des personnes âgées ou des résidences universitaires	1 place / logement Non réglementé Non réglementé (article L123-1-13 du CU)
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par tranche de 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150m² de Surface De Plancher supplémentaire.
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- **En secteur « UBg »** pour les programmes liés à la gare routière (ilot 1, lots 1A, 1B, 1C), seules les constructions à usage d'habitation doivent respecter la règle précédente. Toutes les autres

constructions ne sont soumises à aucune réglementation en termes de nombre de places de stationnement.

Nonobstant la règle ci-dessus, le stationnement exigé pour l'habitat pourra être réalisé en dehors de l'unité foncière si celui-ci s'intègre à l'intérieur de l'aménagement d'ensemble.

■ **Dans toute la zone :**

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.
- Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logements supplémentaires, pour ces seuls derniers.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, un local vélo pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

  Dans l'ensemble de la zone UB, hors secteur UBf

  – logements : 2.5% de la Surface De Plancher et minimum 10 m²
  – autres : 2% de la Surface De Plancher

  Dans le secteur UBf

  – logements : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, et 1,5m² par logements dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²
  – autres : 1,5% de la surface de plancher
- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  – aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  – obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  – acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

■ **En outre, en secteur "UBf" et " UBg",** le stationnement sur le domaine privé doit être assuré en dehors des marges de reculement et des espaces verts. Il doit sauf impossibilité ou argumentation (architecturale, ou de programme, par exemple le regroupement de stationnement aérien en entrée de site) être réalisé en infrastructures ou semi enterré ou en rez-de-chaussée d'immeubles. (Cette règle ne s'applique pas au stationnement sur domaine public réalisé par la ville).

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone, hors secteurs « UBf » et « UBg »** au moins 25% de la surface totale du terrain doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

- Les espaces paysagers et plantés développés en pleine terre peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques. Sur les aires de stationnement, il sera planté au minimum 1 arbre pour 3 places.
- La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

■ **En secteur « UBf »,**

- Dans le périmètre de la ZAC Ferrié : au moins 25 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre. Pourront être comptés comme surfaces de pleine terre les éléments suivants uniquement s'ils sont tous réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétalisation : voiries intérieures et places de stationnement, et accès et cheminements piétons.

  Aucune règle ne s'applique au terrain d'assiette des CINASPIC.

- Hors du périmètre de la ZAC Ferrié : au moins 50 % de la surface du terrain non occupée par des bâtiments doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige. Pourront être comptés comme surfaces de pleine terre les éléments suivants uniquement s'ils sont tous réalisés exclusivement en matériaux poreux et permettant la végétalisation : voiries intérieures et places de stationnement, et accès et cheminements piétons.

  En outre, pour la portion de zone UBf concernée par le projet « Espace Mayenne », un merlon paysager de hauteur variable sera réalisé à l'intérieur de l'emprise définie par la marge de recul portée à 20 m par rapport à l'axe de la RD 900 (suite au dossier de dérogation Loi Barnier). Les espaces de stationnements seront paysagers. Les stationnements les plus éloignés seront

réalisés en revêtement terre/ pierre pour réduire l'imperméabilisation du site et donc améliorer l'infiltration des eaux de ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UB 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine constituée d'ensembles pavillonnaires situés en limite d'urbanisation.

La préservation de qualités résidentielles reconnues, une intégration cohérente des opérations récentes au reste de l'agglomération, la mise en œuvre d'une mixité urbaine maîtrisée et les renouvellements / restructuration ponctuels de quelques secteurs stratégiques, sont recherchés.

Un secteur « b » désigne les parties de la zone admettant l'implantation de caravanes à usage d'habitation principale et l'aménagement de terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur UC est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux situées Rue du Vieux Saint Louis.

Zone de sécurité " S" d'effets irréversibles matérialisée par un cercle (périmètre de 254 mètres autour de la canalisation incriminée).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

■ **Dans toute la zone *:***

- L'implantation des constructions à usage industriel et exclusif d'entrepôts.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Dans les secteurs de jardins repérés au règlement graphique au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme, toutes constructions, hormis les abris de jardin.

■ **Dans toute la zone sauf secteur « b »: (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus, dans la zone de sécurité "S" :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UC 2.

ARTICLE UC 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

■ **Dans toute la zone :**

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.**
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **Dans toute la zone hors secteur « b » (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- **L'extension des constructions à usage industriel ou exclusif d'entrepôts**, **l'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement, les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir** dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

■ **En secteur « b » (Aire d'accueil gens du voyage) :**

- **L'implantation des caravanes** à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus, en secteur "S" (Zone de sécurité) :**

- Dans la zone de sécurité "S" (périmètre de 254 m) ne sont admis que **les aménagements et extensions des constructions existantes.**

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Laval-Entrammes

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques d'affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

Risques technologiques

Dans le secteur UC (Plan 1Z et 2Z) est inclus un périmètre de sécurité autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine des eaux située rue du Vieux Saint-Louis. La zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit

par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul):

- **dans toute la zone HORS AVAP et HORS secteur « b » (aire d'accueil gens du voyage) :**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

- **En secteur AVAP: se reporter au règlement de l'AVAP**

- **En secteur « b » (aire d'accueil gens de voyage) :**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans toute la zone hors secteur « b » (aire d'accueil gens du voyage) :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **En secteur « b » (aire d'accueil des gens du voyage) :**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance d'implantation doit être au moins égale à 3 mètres.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres. Cette hauteur maximale peut être augmentée jusqu'à 20 mètres pour être rendue cohérente avec la hauteur des constructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia**Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
- Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

- **Collecte des déchets :**
  - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.
  - Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Toitures**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - En toiture, les panneaux seront autant que possible, encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande…).
  - Les toitures végétalisées sont autorisées.
- **Matériaux et couleurs**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.
- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles métalliques, panneaux de synthèse de qualité. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
  - L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture.
  - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.
  - En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Clôtures**
  - Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon…)
  - Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.
  - Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
    - soit de maçonnerie enduite ;
    - soit de pierres apparentes ;
    - soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale ;
    - soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.
- **Projets d'architecture contemporaine**
  - Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant, sont autorisés dans le secteur.

■ **En secteur AVAP :**

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UC 12: STATIONNEMENT

■ **Dans toute la zone hors secteur b (aire d'accueil des gens du voyage)**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementée
logement locatif financé par l'État ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	0,5 place /logement – voir article L 123-1-13 du CU
2. Hôtelier	Non réglementé

3. Bureaux	1 place par tranche de 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150m² puis 1 place par tranche de 150m² de Surface De Plancher supplémentaire.
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.

Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logements supplémentaires, pour ces seuls derniers.

- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, un local pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

  - logements : 2.5% de la Surface de Plancher et minimum 10 m²
  - autres : 2% de la Surface de Plancher

- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
- obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

■ Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

■ **En secteur « b » (Aire d'accueil des gens du voyage) :**
- 2 places par logement ;
- 75 m² par caravane

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- La surface de pleine terre doit représenter au moins 30% de la surface totale du terrain.

Ces espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
- **Cette composition privilégie :**
  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
  - Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
  - La protection des noues, talus, fossés, mares, haies et des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
  - Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.
  - Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

■ **En secteur AVAP,** les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

- **En secteur « b » (aire d'accueil des gens du voyage)**

Le pourtour des places et parcs de stationnement, des emplacements de caravanes, les limites séparatives doivent recevoir un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, haies vives, massifs buissonnants…) destiné à les masquer depuis les voies publiques.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

~~- Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UC 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine qui regroupe les cœurs de bourgs anciens de Saint Pierre le Potier, Thévalles et Grenoux.

La préservation des paysages bâtis traditionnels est recherchée.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- **en zone inondable AZI,** y sont interdits tout ouvrage, remblaiement, ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique. Les constructions nouvelles à l'exception de celles prévues à l'article 2. Les déblais issus des phases de construction seront évacués en dehors de la zone inondable. Le stockage de produits et de matériaux, les conteneurs sont soit arrimés, soit mis hors d'eau; que les citernes soient enterrées.

ARTICLE UD 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).**
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- en AZI, y sont admis:

les murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux,

les abris de jardin dans la limite de 10m2 d'emprise,

l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme sous réserve que le plancher se situe à au moins 50 cm au-dessus des cotes de référence des profils n°46 (46.06m) , 47 (46.07 m) et 48 (45.97 m) du PPRi suivant la section concernée par le projet.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Cette zone est couverte par une AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Ce secteur est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au plan de zonage soumis aux aléas inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des risques Inondation approuvé.

Risque Inondation - atlas des zones inondables

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage **(AZI),** la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du présent règlement.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risques d’affaissement du sol

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d’affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l’opération et à la nature du sous-sol.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2 - Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3 - Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade, sauf pour la partie en attique.
- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :
- Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC),
- Pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,
- Pour préserver un mur protégé ou lorsque le projet prévoit un mur sur rue surmonté ou non d'une grille et que ce mur assure une continuité visuelle en rez-de-chaussée de l'alignement.
- A l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès.**:**

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives. En cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions est réglementé par l'AVAP approuvée.

- **Gestion des eaux pluviales**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Clôtures**

Les clôtures sont réglementées par l'AVAP approuvée.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementé
Logement locatif financé par l'État Ou hébergement des personnes âgées ou des résidences universitaires	non réglementé (article L 123-1-13 du CU)
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 100m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	1 place par tranche de 30 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés Surface De Plancher
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant hors habitation, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtimentvoisin.

  - logements : 2,5 % de la Surface de Plancher et minimum 10 m²
  - autres : 2 % de la Surface de Plancher

- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  - aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
  - obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  - acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE UD 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone mixte à vocation économique destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux.

Dans la zone UE sont inclus deux périmètres de sécurité autour des stockages d'engrais azotés à base de nitrates de la Coopérative Agricole de la Mayenne, sur la zone industrielle des Touches.

Zones de sécurité Z1 d'effets létaux, matérialisées par des rectangles (périmètres de 50 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac et 58 mètres autour du bâtiment de stockage de céréales) ;

Zones de sécurité Z2 d'effets irréversibles matérialisées par des rectangles (périmètres de 160 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac et 138 mètres autour du bâtiment de stockage de céréales).

De plus, dans le secteur UE sont incluses des zones de danger (SUP 1) significatif, grave et très grave, liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

Par ailleurs, sur le secteur des Touches, l'Unité de Traitement des Résidus Urbains (UTRU) est classée en PM2 (article L515-12 du Code de l'Environnement) et fait l'objet d'une servitude jointe en annexe du PLU.

Un périmètre de risque minier (mouvement de terrain) est défini sur le site des Gandonnières .

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone UE non urbanisées de la RD 900.

- Un secteur **UEm** désigne le secteur des Montrons.
- Un secteur **UEaer** désigne la zone aéroportuaire de Laval-Entrammes.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

■ **Dans toute la zone**

- L'implantation des constructions et tout changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux qui sont admis sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

■ **De plus dans la zone de sécurité Z1 de la zone industrielle des Touches et dans la zone de danger SUP 1 liée à la canalisation de gaz de la Croix Bataille :**

- toutes les constructions nouvelles et l'extension de celles préexistantes.

■ **De plus, dans la zone de sécurité Z2 de la CAM dans la zone industrielle des Touches :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UE2.

■ **Dans le périmètre de la servitude liée à l'UTRU (unité de Traitement des Résidus Urbains) situé dans le secteur des Touches :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sans exception.

■ **Dans le périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

■ **Dans toute la zone HORS secteurs « Z2» et HORS périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est strictement indispensable pour assurer la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements sont autorisés. Dans ce cas, celles-ci

devront être intégrées au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architecturale homogène. La surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu, c'est-à-dire atelier ou stockage-non compris sanitaires et partie administrative (bureaux, archives…).

- **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat,** de bureau ou de service, de stationnement, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **Les affouillements et exhaussements de sols,** à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **En secteur Z2 de la zone industrielle des Touches :**

Dans la zone de sécurité Z2 (distance comprise entre les périmètres de 50 et de 160 mètres et 58 et de 138 mètres) ne sont admis que les aménagements et les extensions dans la limite de 10% de l'emprise au sol préexistante des constructions à usage d'activités existants à la date d'approbation du présent document sous réserve :

- qu'ils soient indispensables au fonctionnement de ces activités
- qu'ils n'augmentent pas la vulnérabilité des biens et des personnes exposées.

■ **Dans le périmètre de risque minier des Gandonnières :**

- Les travaux de maintenance (changement de fenêtres, réfection de toiture).
- Les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort.
- Les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie.
- Les travaux destinés à rendre accessible les constructions aux personnes à mobilité réduite.
- Les modifications d'aspect des bâtiments existants à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'effondrement localisé.
- l'aménagement des combles, sauf s'il conduit à la création de logements supplémentaires.

En tout état de cause, ces travaux ne doivent pas conduire à une augmentation de plus de 20 m2 de surface de plancher ou d'emprise au sol.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Laval-Entrammes :

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques d'affaissement du sol :

Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (plan de zonage) comme sensibles en raison des risques d'affaissement du sol, les constructions exposées sont soumises à conditions spéciales, notamment à la réalisation de fondations appropriées à l'opération et à la nature du sous-sol.

Risques technologiques :

- Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur

le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance es de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

■ **Dans toute la zone :**

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

■ **De plus en secteur « m » (les Montrons)**

- Les accès directs aux lots depuis la RD 900 sont interdits.
- Les accès aux lots sur les voies publiques internes à la zone seront limités à certains tronçons repérés au document graphique du règlement.
- Le dimensionnement des voies internes à la zone sera adapté à la circulation des poids lourds.

■ **De plus en secteur « aer » (Zone aéroportuaire- Laval Entrammes)**

- Les accès directs nouveaux depuis la RN 162 sont interdits.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Dans toute la zone sauf secteur « m » (les Montrons)**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique :
  - Avec un retrait au moins égal à 5 mètres.
  - Le long des emprises du domaine public ferroviaire, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire.
- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.

- Pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- Les postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et les différentes constructions relatives à l'équipement et à la viabilité publique des parcs d'activités, tels que postes EDF, postes de détente GDF, armoires d'éclairage public, armoires de commande de feux de circulation, etc. sont autorisés dans la marge de recul.

■ **En secteur « m » (les Montrons)**

Le long de la RD 900, les constructions à usage d'activités doivent être implantées conformément aux dispositions du plan de zonage 1Z.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

■ La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation sur une au plus des limites séparatives peut être autorisée sous réserve que soient prévues les mesures de nature à assurer la salubrité et la sécurité des bâtiments, notamment en ce qui concerne les moyens de lutte contre l'incendie.

■ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

■ Dans toute la zone, hors AVAP, les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

■ **Dans toute la zone :**

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de la surface du terrain.
- L'emprise au sol n'excédera pas 30 % du bâtiment concerné pour les extensions d'habitation existante.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone sauf secteur « m » (les Montrons)**

- **Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP,** la hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.
- **Dans les parties de la zone hors AVAP:**
  - La hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres calculés à partir du terrain naturel avant travaux.
  - Les Constructions et Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **En secteur « m » (les Montrons)**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9m dans la limite des 75m, et de 10m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel avant travaux la plus haute de la surface du projet).

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

- **Les toitures**
  - Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par une acrotère horizontale.
  - Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.
  - Les toitures peuvent accueillir des capteurs solaires sur l'ensemble ou une partie de leur surface à la condition de répondre à un projet architectural global.
  - Les toitures végétalisées sont autorisées.

- **Les matériaux de façade**
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
  - Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
  - Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.
  - Des capteurs solaires sont autorisés à la condition de répondre à un projet architectural global.
  - Les façades végétalisées sont autorisées.

■ **Dans toute la zone :**

- **Les annexes techniques**
  - Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale

avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.

- Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment.
- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**
  - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
  - Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.
- **Les aires de stockage ou de manœuvre** doivent être dissimulées par des écrans végétaux de la vue depuis les voies publiques.
- **Gestion des eaux pluviales**

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone HORS AVAP :**

- **Les clôtures,** le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

■ **En secteur AVAP :**

l'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **De plus, en secteur « m » (les Montrons)**

- **Les toitures**
  - Les toitures réalisées seront des toitures dites « toitures-terrasses ». Elles comprendront une acrotère en périphérie pour masquer la pente des toits. Celui-ci ne pourra dépasser les hauteurs de 9 ou 10m selon les zones.
  - Seront autorisées les toitures à pente qui seront cachées par une acrotère.
  - Les toitures présentant un intérêt architectural significatif seront autorisées.
  - L'emploi des tôles brutes est interdit.
- **Les matériaux de façade**
  - Les bardages métalliques doivent être traités afin de masquer leur aspect brillant.
  - L'usage de la tôle brute est interdit.
  - Les peintures et les enduits doivent être de couleur neutre (voir « palette de couleurs »). Les couleurs à dominantes vives et blanches sont interdites.
- **Les aires de stockage ou de manœuvre**

Le stockage de matériel et matériaux sera interdit dans les bandes de recul, sauf si ces aires de stockage sont masquées.

- **Les clôtures**

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois elles peuvent être composées comme suit :

- **Les clôtures en façade des voies internes à la zone d'activité :**

Si une clôture est implantée, une haie bocagère (largeur 2m, hauteur 3m) sera créée. Les haies libres et haies de charmille sont autorisées. Les haies strictes de Thuya ou de Lauriers palmes sont interdites.

La clôture grillagée plastifiée sera de préférence verte ou en harmonie de couleur avec le bâtiment. Cette clôture doit être implantée à l'intérieur du terrain et d'une hauteur inférieure à 2m.

Si un portail clôt le terrain, il doit être de couleur identique à la clôture et de même hauteur que la clôture.

Ces portails seront ajourés, les portails pleins sont interdits.

- **Les clôtures en limite séparative des parcelles perpendiculairement à la RD900 :**

Elles seront constituées d'une bande végétalisée de 3m de large (1,50m de chaque côté de la limite séparative). Elles seront plantées d'une haie bocagère (implantée par l'acquéreur). Une clôture séparative peut être installée (voir palette végétale – annexe 2).

Dans le cas où le bâtiment est accolé, la haie séparative doit être implantée de chaque côté du bâtiment.

- **Les clôtures le long de la RD 900 :**

La clôture peut être implantée : un grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum de 2m.

- **Enseignes**

La signalétique devra être située sur le bâti et à l'entrée de la parcelle.

Les enseignes pourront dépasser le faîte de la façade sur laquelle elles seront apposées, sans dépasser les hauteurs de 9m ou 10m selon les zones.

Une seule enseigne sera autorisée par unité foncière, plus une sur le bâtiment.

Aucune enseigne ne sera clignotante.

■ **De plus, en secteur « aer » (Zone aéroportuaire Laval-Entrammes)**

- **La composition**

La composition, dans le respect des règles d'alignement, mettra en valeur les lignes horizontales des grands volumes, par le choix des matériaux de parement, les ouvertures, les choix de couleurs.

- **Les toitures**

Les toitures réalisées seront masquées par une acrotère. Seuls pourront en émerger des sheds, des puits de lumière ou des pentes destinées à recevoir des panneaux solaires. Dans ce cas, l'emploi des tôles brutes est interdit.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

■ **Les matériaux de façade**

Les matériaux seront choisis parmi toutes les nuances du blanc cassé au gris anthracite, à l'exclusion du blanc et du noir. L'usage de la tôle brute est interdit.

Les façades végétalisées sont autorisées.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Hôtelier	Non réglementé
2. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher
3. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher
4. Industrie, Artisanat et entrepôt	1 place par tranche de 150 m² de Surface De Plancher
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de Surfaces De Plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.
- Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.
- Une aire couverte ou un local dédié intégré au bâtiment pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle :-2% de la Surface De Plancher minimum. Ce pourcentage s'impose à toutes les destinations à l'exception de la destination d'entrepôt dont l'exigence est de 1% de la SDP minimum.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de Surface De Plancher ou de capacité.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **En secteur AVAP**, les espaces libres et plantations doivent se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP et hors secteur « m » (les Montrons)**

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins 15% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul depuis l'alignement.
- En cas d'extension des constructions existantes, la conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux (haies), et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble.

En particulier, les projets doivent contribuer à renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace situé entre la rue et les bâtiments. De plus, le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.

- Les aires de stationnement peuvent être implantées dans les marges de recul et d'isolement imposées. Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- De plus, les parcs de stationnement à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 5 véhicules, doivent faire l'objet d'une composition paysagère (plate-bande engazonnée ou plantée d'arbres, d'arbustes, buissonnants ; petites haies…)
- Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- Les plantations de haies végétales constituant ou accompagnant les clôtures doivent être composées d'essences régionales à dominante de feuillus.
- Une plantation paysagère des bassins de rétention (le cas échéant) permet une meilleure résistance à l'érosion (stabilité des berges), une qualité paysagère qualifiant le site et une maintenance aisée.
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

En secteur « m » (les Montrons).

1. Boisements et espaces verts à créer

- **Les stationnements** :

Un îlot de verdure (correspondant à une place de parking) sera aménagé pour chaque groupe de 10 places de parking. Il comprendra un arbre de haut-jet, une haie d'une hauteur de 1m et des couvre-sols (voir annexe « palette végétale »)

- **Parallèlement à la RD 900, deux espaces distincts seront aménagés** :

Un espace paysager public (de la piste cyclable à la limite public/privé), tel que :

de la limite Ouest de zone jusqu'à l'entrée principale : la piste cyclable actuelle sera bordée d'un alignement d'arbres (voir annexe « palette végétale ») et par intermittence d'une haie de charmille.

de l'entrée principale de la zone à la seconde entrée (axe Changé-Laval) : alignement d'arbres fastigiés (type Carpinus fastigiata), haie de charmille et bosquets d'arbres (type Quercus robur).

de l'entrée secondaire à la limite Est de la zone : plantations de bosquets (type Quercus palustris, Quercus robur, Tilia) sur un espace enherbé.

Un espace privé traité, tel que :

de l'entrée principale de la zone à la seconde entrée (axe Changé-Laval) : une bande enherbée de 5m obligatoire.

suite à la bande enherbée ou à l'espace paysager public, un espace sera créé : 65% maximum de voirie et d'aires de stationnement, 35% minimum d'espace paysagers.

- **Les entrées et le giratoire de l'Octroi**

Les deux entrées et le giratoire de l'Octroi devront avoir un aménagement présentant une harmonie générale. La même palette végétale devra être utilisée pour ces trois espaces (voir palette végétale).

- **Le long des voies intérieures**

L'ensemble des voies internes sera aménagé de façon quasi-identique. Côté espace rural (au Nord des voies), une coulée verte est créée. Côté zones d'activités, un alignement d'arbres (type Quercus palustris ou robur) permettra une vue sur les façades et un aménagement harmonieux sur l'ensemble de la zone (emprise 4m).

A hauteur du Parc de l'habitat, la voie longeant l'arrière des futurs bâtiments est une future zone de dépôt. Une haie bocagère (hauteur et largeur de 3m) sera créée pour permettre une intégration.

- **Le long du chemin des Montrons**

Des haies bocagères seront créées sur les talus de part et d'autre du chemin. L'emprise nécessaire est de 3m.

- **Le long du chemin du champ des Manœuvres, jusqu'au giratoire projeté**

Côté Ouest de la voie, un espace sera planté. Il se compose d'une haie bocagère (2,50m), d'une allée de 3m, d'un alignement d'arbres et d'une haie de charmille (2m), d'un talus planté (1,50m) et d'une bande enherbée (1m).

Côté Est de la voie, un espace sera planté. Il se compose, suite à la chaussée, d'une bande enherbée (1m), d'un talus planté avec fascines (1,50m) et d'un alignement d'arbres et haie de charmille (5m).

- **Les giratoires intérieurs à la zone seront plantés d'arbres et de vivaces (voir annexe « palette végétale » à privilégier)**

2. Boisements et espaces verts à conserver

En vue de la conservation du patrimoine boisé, les propriétaires sont tenus de conserver dans leur intégralité, les haies vives situées en limite de leur terrain. Les installations et les mouvements de terre complémentaires éventuels devront être réalisés de telle manière qu'aucun bouleversement ne soit sensible au niveau du système radiculaire des haies.

Si, pour des raisons accidentelles, certaines parties de ces haies venaient à disparaître, le propriétaire du terrain sur lequel cette disparition surviendrait ou le constructeur, sera tenu

de les reconstituer à ses frais avec des végétaux suffisamment développés pour rétablir la continuité de la haie.

Les haies en bordure des voies de desserte automobile ne pourront être supprimées que si le propriétaire du terrain considéré ou le constructeur présente un projet qui prévoit, à l'intérieur de son terrain, et en plus des espaces verts à établir par ailleurs, la création d'un volume végétal au moins égal à celui dont il demande la suppression.

Certaines haies seront préservées, conformément au document graphique du règlement (voir emplacement réservé). Un espace de protection de 10m, 5m de part et d'autre du tronc des arbres, sera réalisé. Ces espaces resteront en domaine public.

- **En secteur « aer » (Zone aéroportuaire Laval - Entrammes),**

En façade de la RN 162 :

Un alignement paysager fera soubassement devant l'alignement obligatoire. Cet alignement sera obtenu par des motifs répétitifs, et il pourra recevoir des voiries et stationnements entre chaque motif.

Les motifs paysagers seront des massifs comprenant au moins un arbre haute tige structurant en partie centrale, entouré par des arbustes buissonnants et par une strate herbacée ou de couvre sols.

Lorsqu'un dispositif de rétention sera prévu, il sera végétalisé, et d'autres plantations en poursuivront l'effet visuel de part et autre dudit dispositif.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes de production d'énergies devront être privilégiés.

ARTICLE UE 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS.

Non réglementé

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation résidentielle dominante.

Le secteur 1AU désigne les parties de la zone dites « alternatives », ouvertes à l'urbanisation aux termes du présent PLU et destinées à l'accueil d'habitat, d'équipements, de commerces d'accompagnement et petites activités urbaines associées, d'espaces verts…

Pour être urbanisable et constructible, trois conditions doivent être remplies :

- une certaine importance des opérations projetées ;
- le raccordement aux équipements publics d'infrastructure existants (accès, voirie et desserte par les réseaux) ;
- un aménagement cohérent portant sur la totalité de la zone.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone AU riveraines de la rocade Est et de la route d 'Angers.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharge de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE 1AU 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

- **L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation**, à condition qu'elles ne compromettent pas et ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone et que les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
- **L'implantation ou l'extension des constructions, installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles s'inscrivent dans un lotissement, une opération groupée ou une zone d'aménagement concerté autorisés et qu'elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)**.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur;

certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et de Patrimoine (AVAP)

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
5. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.
6. La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;
- soit avec un retrait sur l'alignement ménageant une continuité des façades ou mettant en œuvre un ordonnancement architectural et urbain spécifique au quartier ou à l'opération.

■ Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
  - Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes

■ **En secteur AVAP :**

Les constructions doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone :**

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives : en cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface du terrain.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 9 mètres pour un édifice à gabarit pavillonnaire
- 15 mètres pour les autres constructions

■ **En secteur AVAP :**

- La hauteur des constructions devra se conformer aux dispositions du titre V de l'AVAP approuvée.

■ **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévisions– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur leur terrain.

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures**
  - **Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.**
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
  - En toiture, les panneaux solaires seront autant que possible, encastrés et intégrés dans le plan de la toiture (cas de pans de toitures inclinés), sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande…).
- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés…, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.(conserver cette phrase)
- **Façades**
  - Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

- Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.
- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade.

■ **Dans toute la zone :**

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.
  - En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Clôtures :**
  - Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon…).
  - Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.
  - Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
    - soit de maçonnerie enduite ;
    - soit de pierres apparentes ;
    - soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale ;
    - soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.
- **Projets d'architecture contemporaine**
  - Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant peuvent être autorisés dans le secteur.

- **En secteur AVAP :**
  - L'aspect extérieur des constructions et les clôtures doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension du logement logement locatif financé par l'Etat Ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	1 place /logement non réglementé 0.5 place/logement – voir article L 123-1-13 cu
2. Hôtelier	Non réglementé
3. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150 m² de Surface De Plancher supplémentaire
4. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher
5. Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

- Ces dispositions sont applicables aux opérations de réhabilitation, hors logements locatifs financés par l'Etat, en cas de création de logement(s) supplémentaire(s), pour ces seuls derniers.
- Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.
- Pour les bâtiments d'habitation collective, à usage de bureaux et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local vélo devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. Si ce n'est pas possible, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.
  - logements : 2.5% de la Surface de Plancher et minimum 10 m².
  - autres : 2% de la Surface de Plancher

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Au moins 40% de la surface totale du terrain doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

  - La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, talus, fossés, mares, haies et des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.
- Le traitement des eaux pluviales des espaces libres devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement ou pas équipées, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation économique.

Elle comporte deux secteurs :

- **Un secteur 1AUe désigne les parties de la zone dites « alternatives »**, ouvertes à l'urbanisation aux termes du présent PLU et destinées à l'activité.

Il concerne :

- la zone d'activités de la Beucherie et des Montrons.

- **Un secteur 2AUe désigne les parties de la zone dites « bloquées »** pour lesquelles une ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après modification ou révision du PLU

Il concerne :

- le secteur INERGY, au sud de la commune.

De plus, dans le secteur 1AU sont incluses des zones de danger (SUP 1) liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation, l'extension des constructions et tout changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux qui sont admis sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

ARTICLE AUe 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

■ **Les occupations et utilisations du sol prévues sont admises sous réserve que :**

- Elles ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone,
- Les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future et que la zone soit autonome du point de vue de la gestion des eaux pluviales.
  - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est strictement indispensable pour assurer la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements sont autoriés. Dans ce cas, celles-ci devront être intégrées au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architecturale homogène. La surface ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu. C'est-à-dire atelier ou stockage non compris sanitaires et partie administrative (bureaux, archives…)
  - **L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

- **Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)**, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique.
- **Les affouillements et exhaussements de sols**, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

Risques technologiques

- Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance est de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRT Gaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La constructibilité y étant bloquée, la section II du présent règlement est sans objet pour le secteur 2AUe.

ARTICLE AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
   - Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.
   - Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …
3. Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.
4. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
6. Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.
7. La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

- **Concernant la zone de la Beucherie :**
  - les accès directs aux lots depuis la RD 900 sont interdits.

ARTICLE AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur

le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUe 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement** des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- **Concernant la zone de la Beucherie :**

*Le long de la RD 900, l'implantation des constructions sera conforme aux marges de recule portées sur la plan de zonage (1Z). Celles-ci sont issues du dossier Loi Barnier de la zone.

*Les aires des stockages sont autorisées en façade sur la RD 900 à condition qu'elles soient accompagnées d'un aménagement paysager.

- Avec une marge de recul au moins égale à 15 mètres par rapport aux autres routes départementales
- En retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des autres voies.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

- Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
  - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
  - Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

■ Les postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et les différentes constructions relatives à l'équipement et à la viabilité publique des parcs d'activités, tels que postes EDF, postes de détente GDF, armoires d'éclairage public, armoires de commande de feux de circulation, etc. sont autorisés dans la marge de recul.

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation sur une au plus des limites séparatives peut-être autorisée sous réserve que soient prévues les mesures de nature à assurer la salubrité et la sécurité des bâtiments, notamment en ce qui concerne les moyens de lutte contre l'incendie.

■ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUe 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de la surface du terrain.

ARTICLE AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ La hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres.

■ **Concernant la zone de la Beucherie :**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9 m dans la limite des 75 m à compter de

l’axe de la RD 900, et 10 m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel la plus haute de la surface du projet).

■ **Concernant la zone de des Montrons :**

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9 m dans la limite des 75 m et de 10 m au-delà de cette limite (hauteur définie à partir de la cote Terrain Naturel la plus haute de la surface du projet).

■ **Pour les CINASPIC**

La hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

- **Les toitures**
  - Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par une acrotère horizontale.
  - Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.

Concernant la zone de la Beucherie :

L'emploi des tôles brutes et galvanisées est interdit.

Toutes les toitures devront être masquées par des acrotères.

- **Les matériaux de façade**
  - Les façades doivent recevoir un traitement de qualité mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art.
  - Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
  - Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.

Concernant la zone de la Beucherie :

Les bardages métalliques doivent être traités afin de masquer leur aspect brillant.

L'usage de la tôle brute et galvanisée et interdit.

Les peintures et enduits doivent être de couleur neutre. Les couleurs doivent s'inspirer de la palette (voir annexe 1). Les couleurs à dominantes vives et blanches sont interdites

- **Les annexes techniques**
  - Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.
  - Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment.

- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**
  - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
  - Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Les aires de stockage ou de manœuvre** doivent être dissimulées par des écrans végétaux de la vue depuis les voies publiques.

- **Gestion des eaux pluviales**
  - L'intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les toitures terrasses destinées à la rétention des eaux pluviales sont autorisées.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Les clôtures**, le cas échéant, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Sauf impératifs de sécurité avérés, elles sont constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures du type plaques / poteaux béton sont interdites.

Concernant la zone de la Beucherie :

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois elles peuvent être composées comme suit :

- Les clôtures en façade des voies internes à la zone d'activité :

Si une clôture est implantée, une haie bocagère (largeur 2 m, hauteur 3 m) sera créée. Les haies libres et haies de charmille sont autorisées. Les haies strictes de Thuya ou de lauriers palmes sont interdites.

La clôture grillagée plastifiée sera de préférence verte ou en harmonie de couleur avec le bâtiment.

Cette clôture doit être implantée à l'intérieur du terrain et d'une hauteur inférieure à 2 m.

Si un portail clôt le terrain, il doit être de couleur identique à la clôture et de même hauteur que la clôture.

Ces portails seront ajourés, les portails pleins sont interdits.

- Les clôtures en limite séparative des parcelles perpendiculairement à la RD 900 :

Elles seront constituées d'une bande végétalisée de 3 m de large (1,50 m de chaque côté de la limite séparative). Elles seront plantées d'une haie bocagère (implantée par l'acquéreur). Une clôture séparative peut-être installée.

Voir palette végétale en annexe 2.

- Les clôtures le long de la RD 900 :

Une clôture peut-être implantée : un grillage plastifié vert monté sur poteaux métalliques, hauteur maximum 2 m.

ARTICLE AUe 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Hôtelier	Non réglementé
2. Bureaux	1 place par 50 m² de Surface De Plancher jusqu'à 150 m² puis 1 place par 150 m² de Surface De Plancher supplémentaire.
3. Commerces	1 place par tranche de 50 m² de Surface De Plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de Surface De Plancher.
4. Industries, Artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m² de Surface De Plancher
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.

- Une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SDP minimum. Ce pourcentage s'impose à toutes les destinations à l'exception de la destination d'entrepôt dont l'exigence est de 0,5 % de la SDP minimum. Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher.

ARTICLE AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins :
  - 25% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul imposée sur l'alignement.

■ **Concernant la zone de la Beucherie:**

- **Parallèlement à la RD 900, deux espaces distincts seront aménagés :**
  - un espace paysager public avec la piste cyclable actuelle, un alignement d'arbres de haut-jet discontinu, la haie bocagère existante.
  - un espace privé traité, tel que, du Sud vers le Nord :
    une bande enherbée obligatoire de 7 m de largeur,
    une bande obligatoire de 7 m de largeur, comprenant au moins 35 % d'espaces verts et 65 % maximum de stationnement et voirie.

- **L'entrée par le giratoire de la Dahinière :**
  - un vaste espace enherbé et planté de quelques arbres bocagers permettront une insertion de la zone et une bonne transition avec l'espace rural.

- **Le long de la voie intérieure principale :**

Côté zone d'activités, un alignement d'arbres et une haie de charmille basse permettra une vue sur les façades des entreprises.

- **Le long des autres voies intérieures :**

L'aménagement pourra s'appuyer sur des alignements d'arbres, des bandes engazonnées et des massifs arbustifs. Les espèces seront d'origine régionale et pourront s'inspirer de la palette végétale du présent document.

- **Les aires de stationnements :**

Les aires de stationnement devront être paysagées.

- **Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre** doivent être intégrées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.

De manière générale, les nouveaux aménagements projetés de voirie et constructions devront :

- s'inspirer de l'aménagement proposé

- préserver les éléments végétaux existants
- conforter la végétalisation des limites parcellaires et des façades
- utiliser les essences d'origine locale pour les plantations nouvelles.

- **Le traitement des eaux pluviales des espaces libres** devra répondre aux préconisations techniques des fiches jointes à l'annexe sanitaire. Les parcs de stationnement à l'air libre devront être traités afin de limiter le ruissellement.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE AUe 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement.

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP)

ARTICLE AUe 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (Article R 123-7 du code de l'urbanisme).

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone A riveraines de la route de Saint Nazaire et de la rocade Est.

Un secteur "Ap" désigne une zone agricole dans laquelle la construction de bâtiments agricoles est limitée. Sont concernées les sites des exploitations agricoles de la Brochardière et de la Tangourderie à proximités desquelles des habitations de tiers sont présentes.

STECAL, SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE

La zone A comprend 1 STECAL, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée :

Agp : secteur de l'aire de grand passage des gens du voyage.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des conditions énoncées ci-dessous :

ARTICLE A 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

■ **Dans tout le secteur A hors Ap et STECAL :**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

■ **Dans le secteur Ap :**

Les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole existantes.

■ **Dans tout le secteur A et Ap (hors STECAL) :**

1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages**.**

2) L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation, à condition d'être nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes:

- d'être indispensables pour une surveillance permanente du site.

- d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation et 95 mètres des bâtiments d'élevage, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

- de ne réaliser qu'un seul logement supplémentaire maximum par site d'exploitation, et seulement si l'exploitation comporte plusieurs associés.

3) Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

4) Les constructions nouvelles ou extensions des constructions a usage d'activité commerciale accessoire à l'exploitation agricole de transformation et / ou de commercialisation de produits agricoles issus de l'exploitation agricole (local de vente, atelier de transformation…).

5) L'extension des bâtiments d'habitation dès lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- que l'extension soit à simple rez-de-chaussée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti existant et sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance entre cette construction et un bâtiment agricole en activité situé à moins de 150 mètres et sous réserve que la construction existante présente des qualités architecturales et patrimoniales avérées (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle…).

■ **Dans le STECAL Agp : (aire de grand passage) :**

L'activité suivante est autorisée :

Les bâtiments nécessaires à l'accueil des gens du voyage: bâtiments ou édicules destinés à des installations sanitaires.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

AVAP

Cette zone est partiellement couverte par l'AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, les constructions et aménagements autorisés doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Risque au titre du Radon

La commune est répertoriée dans la classe " risque moyen à important" dans la cartographie nationale du risque radon par commune de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit

par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :**
- **Dans toute la zone :**

- Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des emprises des voies privées ouvertes à la circulation publique :
- Le long de la route de Saint-Nazaire et de la rocade Est, la marge de recul est au moins égale à 75 mètres, sauf constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole et réseaux d'intérêt public.
- Autres voies :
  - Avec une marge de recul de 5 mètres au moins.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant
  - Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
    - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
    - pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- **De plus, en secteur AVAP, notamment pour les Isolations Thermiques par l'Extérieur :**

L'implantation devra se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

- **Dans le STECAL, Agp (aire de grand passage) :**

- L'implantation autorisée est la suivante: conforme à l'article A6.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

- **Pour les constructions d'habitation autorisées**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins en retrait des limites séparatives.

- **Pour les autres constructions autorisées**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Cette distance d'implantation doit être en retrait avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé

■ **Concernant l'extension des bâtiments d'habitation,** celle-ci n'excédera pas 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.

■ **Dans le STECAL, Agp** : (aire de grand passage) :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Pour les constructions à usage d'habitation autorisées**, la hauteur totale ne doit pas excéder 9 mètres.

- **Pour les extensions autorisées des bâtiments d'habitation,** la hauteur n'excédera pas le niveau d'un simple rez-de-chaussée.
- **Pour les autres constructions :** la hauteur totale ne doit pas excéder 13 mètres.

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur devra se conformer aux dispositions du titre V de l'AVAP approuvée.

■ **Dans le STECAL, Agp (aire de grand passage)**

- la hauteur autorisée est la suivante:

4 mètres au faîtage.

■ **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**
  - Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.
- **Toitures :**
  - Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
  - Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
  - La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
- **Matériaux et couleurs :**
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - **Pour les constructions à usage agricole :**
    - L'utilisation du bois est recommandée ;
    - Toiture de teinte foncée et teinte plus claire que celle de la toiture en parties verticales ;

- Ou toiture de teinte claire (gris pigeon…) et teinte plus foncée pour les murs.

– **Pour les autres constructions autorisées :**
  - l'ardoise, le zinc, l'inox prépatiné ou le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaire, les toitures végétalisées sont autorisées en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique

- **Façades :**

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Gestion des eaux pluviales**

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Clôtures :**
  – Les clôtures sur rue : leur hauteur maximale est fixée à 2,00 m. Elles sont constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) et/ou d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
  – Les murs pleins sont interdits sur rue sauf réhabilitation ou prolongement de mur existant.
  – Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type plaques/poteaux béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu environnant peuvent être autorisés dans la zone.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'aspect des constructions et les clôtures devront se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules

correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

■ **Dans toute la zone :**

Nature de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation Extension de l'habitation	1 place/logement Non réglementé
2. CINASPIC Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.	Non réglementé

Nota : toute tranche commencée est due.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.
- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SDP au moins.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ **Dans toute la zone :**

- Les parcs de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

Les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Non réglementé

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- - soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;
- - soit de l'existence d'une exploitation forestière;
- - soit de leur caractère d'espaces naturels.

Une zone de sécurité Z2 d'effets irréversibles est matérialisée autour de la Coopérative agricole de la Mayenne, par un rectangle (périmètre de 160 mètres autour du bâtiment de stockage d'engrais vrac).

Une zone de sécurité "S" d'effets irréversibles est matérialisée autour du bâtiment de stockage de chlore de l'usine de traitement des eaux située rue du Vieux Saint-Louis, par un cercle (périmètre de 254 m autour de la canalisation incriminée).

De plus, dans le secteur N sont incluses des zones de danger (SUP 1) significatif, grave et très grave, liées à la conduite de gaz située à la Croix Bataille.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune sont applicables aux parties de la zone N riveraines de la route de Saint Nazaire, de la route de Fougères RD 900 , de la route de Tours, de la route d'Angers, de l'avenue Chanzy et de la rocade.

STECAL, SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme indique que le règlement peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières **des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à

l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

■ **Cette zone comprend 7 STECALS, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie): accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Nfg** (Bois Gamats) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Ncf** (Pignerie) : extension du centre de formation.
- **Net** (centre équestre Tertre): activités équestres et de loisir.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : accueil et hébergement touristique en milieu rural, abris pour animaux de moins de 30 m2.
- **Neh** (hippodrome) : activités liées à l'hippodrome.
- **Ncb** (Croix-Bataille) : réservé aux constructions à usage d'habitation. le changement de destination est interdit.

CINASPIC

L'article L 151-11 (ordonnance du 23 septembre 2016) du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC). Ces constructions sont autorisées en zone N.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- **Dans toute la zone**
  - Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des conditions énoncées ci-dessous :

- **Dans la zone Z2 d'effets irréversibles, matérialisée autour de la coopérative agricole de la Mayenne :**
  - Tout mode d'occupation et d'utilisation des sols.

- **De plus, à la Croix Bataille (STECAL Ncb) dans les zones de danger " SUP1 " liées à la canalisation de transport de gaz :**
  - Tout mode d'occupation et d'utilisation des sols à l'exception de celles visées à l'article N2.
  - Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance es de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R.555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

ARTICLE N 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

- **Dans toute la zone**

1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

2) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3) L'extension des bâtiments d'habitation des lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- que l'extension soit à simple rez-de-chaussée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti existant; et sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance entre cette construction et un

bâtiment agricole en activité situé à moins de 150 mètres et sous réserve que la construction existante présente des qualités architecturales et patrimoniales avérées (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle…).

4) Les abris non clos pour animaux et petits édifices nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol.

5) Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie et aux aménagements paysagers des espaces libres.

■ **Dans les STECAL, les activités suivantes sont autorisées :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières et équestre.
- **Nfg** (Bois Gamats) : accueil de publics dans le cadre de l'initiation et de la sensibilisation à l'environnement (dans un but touristique, pédagogique ou de loisir) et activités forestières.
- **Ncf** (Pignerie) : extension du centre de formation.
- **Net** (centre équestre Tertre): activités équestres et de loisir.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : accueil et hébergement touristique en milieu rural, abris pour animaux de moins de 30 m2.
- **Neh** (hippodrome) : activités liées à l'hippodrome.
- **Ncb** (Croix-Bataille) : réservé aux constructions à usage d'habitation. Le changement de destination est interdit. Ce secteur est concerné par une servitude lié à la présence d'une canalisation de Gaz (zone de danger SUP1 reportée au plan de zonage et de servitudes). Le maire informera GRTGaz de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans la zone concernée.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du patrimoine

Cette zone est partiellement couverte par une AVAP. Dans les parties de la zone couvertes par l'AVAP, la nature des constructions et des travaux autorisés doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement , les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risques d'inondation fluviale (PPRi)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement, soumis aux aléas d'inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la compatibilité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Risque Inondation - atlas des zones inondables

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage **(AZI),** la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la prise en compte des dispositions du présent règlement.

Risque de mouvements de terrain (PPRn)

Dans le secteur repéré au document graphique du règlement soumis aux aléas de mouvements de terrains, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées à la compatibilité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrains approuvé.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Laval-Entrammes

Dans les parties de la zone soumises au PEB, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée à la prise en compte des dispositions du PEB en vigueur.

Risques technologiques

Le secteur Croix Bataille comprend une zone de danger correspondant à la présence d'une canalisation de transport de gaz. Cette canalisation est reportée sur le plan de servitudes et sur le plan de zonage. La servitude SUP1 (qui englobe SUP 2 à SUP3) est identifiée au plan des servitudes. Elle est définie par une distance de 45 m de part et d'autre de la canalisation. Autour de l'installation annexe la distance est de 35 m au pourtour des limites du terrain. Conformément à l'article R .555-46 du code de l'environnement le maire informera le transporteur GRTGaz de tout permis ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones couvrant la servitude.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc …

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

3 - Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4 - Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques intégrant des places de stationnement.

6 - La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

- **Dans le STECAL Ncb (croix- Bataille)**

Tout nouvel accès est interdit sur la route d'Angers. Dans le cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots constructibles, les accès aux lots seront regroupés au moins par 2 (2X2), afin de limiter leur nombre et le découpage des haies existantes sur ces voies.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

2- Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, soit par une installation autonome "conforme ou respectant la réglementation en vigueur". Cette dernière fera l'objet d'un contrôle régulier par les services gestionnaires.

3- Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières seront édictées pour tous les projets.

4. Il est rappelé (Article L.111-4 du Code de l'Urbanisme) que l'administration peut refuser de délivrer le permis de construire dès lors que le projet exige une modification de la consistance d'un réseau public de distribution d'eau, d'électricité, ou d'assainissement qui, compte tenu de ses perspectives d'urbanisation et de développement, ne correspond pas aux besoins de la collectivité ou lorsque les travaux de modification du réseau ont été réalisés sans son accord.

Cette règle concerne tout particulièrement le **Stecal Ncb (Croix Bataille)**.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) :

- **Dans toute la zone :**

Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des emprises des voies privées ouvertes à la circulation publique :

- En dehors des marges de recul figurant au plan de zonage, le recul minimum sera de 5 mètres au moins.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées dans le prolongement de l'existant.
  - Il n'est pas fait application de ces règles sous réserve du respect des normes de sécurité en matière de visibilité :
    - en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.
    - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.(CINASPIC)

■ **Dans toute la zone, hors AVAP**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'implantation devra se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans les STECAL, les implantations autorisées sont les suivantes :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : conforme à l'article N6.
- **Nfg** (bois Gamats) : la limite de constructibilité est le périmètre du STECAL.
- **Ncf** (Pignerie) : conforme à l'article N6.
- **Net** (centre équestre Tertre): conforme à l'article N6.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : conforme à l'article N6.
- **Neh** (hippodrome) : conforme à l'article N6.
- **Ncb** (croix- Bataille) : conforme à l'article N6. Tout nouvel accès est interdit sur la route d'Angers. Dans le cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots constructibles, les accès aux lots seront regroupés au moins par 2 (2X2) afin de limiter leur nombre et le découpage des haies existantes sur ces voies.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Dans toute la zone y compris dans les STECAL.**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

- La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.
- Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les constructions existantes implantées en limite séparative ou avec un retrait inférieur à 5 mètres pourront faire l'objet de surélévation dans la limite des hauteurs fixées à l'article N 10.

■ **Dans toute la zone, hors AVAP :**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

■ **Dans toute la zone hors STECAL :**

Non réglementé.

■ **En STECAL :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain.

■ **Pour le Stecal Ncb,** l'emprise au sol est limitée à 15%.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **En secteur AVAP :**

La hauteur des constructions doit se conformer aux prescriptions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP et hors STECAL :**

La hauteur totale ne doit pas excéder 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ne sont pas soumises à ces dispositions.

■ **Dans les STECAL, les hauteurs autorisées sont les suivantes :**

- **Nfh** (bois de l'Huisserie) : 12 mètres au faîtage.
- **Nfg** (bois Gamats) : 10 mètres au faîtage.
- **Ncf** (Pignerie) : 10 mètres au faîtage.
- **Net** (centre équestre Tertre) : 12 mètres au faîtage.
- **Nt** (gîtes des Faluères) : 10 mètres au faîtage.
- **Neh** (hippodrome) : hauteur non réglementée.
- **Ncb** (Croix Bataille) : 10 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **En secteur AVAP :**

L'aspect extérieur des constructions doit se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ **Dans toute la zone :**

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :**

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.

■ **Dans toute la zone hors AVAP :**

- **Toitures :**

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, pour les lucarnes, aucun modèle de référence n'est imposé mais les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.

Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).

La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.

- **Matériaux et couleurs :**

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

l'ardoise, le zinc, l'inox pré-patiné ou le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaire, sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique .

- **Façades :**

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres…) est interdite.

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique est autorisée dans des proportions mineures.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Gestion des eaux pluviales**

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

- **Clôtures** :
  - Les clôtures sur rue : leur hauteur maximale est fixée à 2,00 m. Elles sont constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) et/ou d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive).
  - Les murs pleins sont interdits sur rue sauf réhabilitation ou prolongement de mur existant.
  - Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière, à l'exclusion de tout type plaques/poteaux béton, à proscrire.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu environnant peuvent être autorisés dans la zone.

■ **De plus, en secteur AVAP :**

L'aspect extérieur et les clôtures devront se conformer aux dispositions de l'AVAP

approuvée.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- **Dans toute la zone :**

Destination de la construction	Nombre de places requises
1. Habitation	1 place /logement
Extension du logement	non réglementé
Logement locatif financé par l'État	0.5 place/logement – voir article L.123-1-13 du cu
Ou hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	
2. Hôtelier	Non réglementé
5. Exploitations agricoles ou forestières	Non réglementé
6. Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif	Non réglementé

NB: Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SDP) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat :

- avec ou sans création de logement supplémentaire en cas de logement social ;
- sans création de logement supplémentaire dans les autres cas.

- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la surface de plancher au moins.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ En secteur AVAP :

Les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions de l'AVAP approuvée.

■ Dans toute la zone hors AVAP :

- Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, développés en pleine terre, doivent représenter au moins :
  - 90% de la surface totale du terrain en N, 85 % en Ncb et 70% sur les autres stecal
  - Ces espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
    - Cette composition doit privilégier :
    - la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
    - la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Les espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sont traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants…) destinés à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée.

- ~~Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~

~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, ISOLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

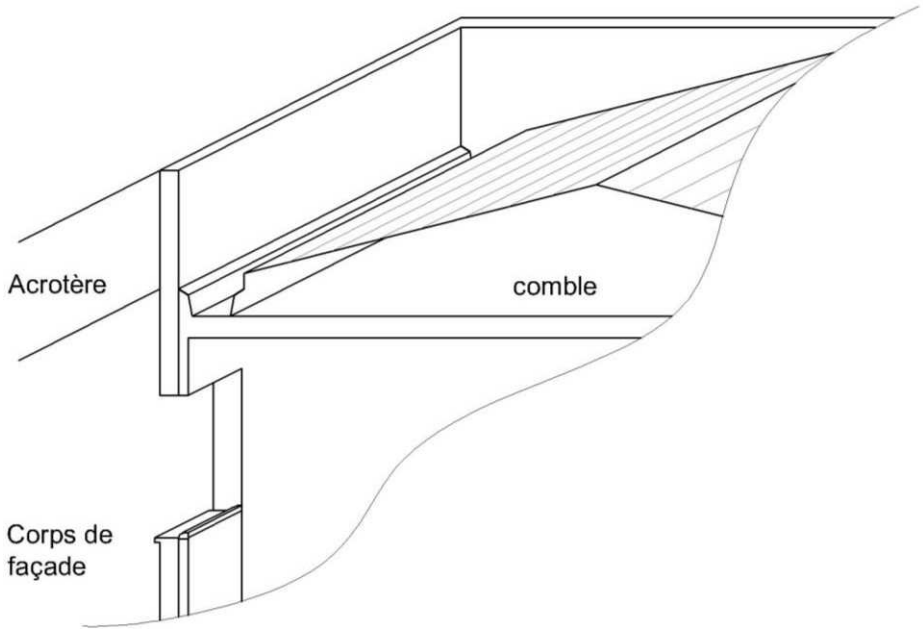
Non réglementé.

TITRE 6

ANNEXES DOCUMENTAIRES

ACROTERE

Nom qui désigne l'ouvrage (quelle que soit sa nature, son matériau et sa composition), prolongeant et terminant dans sa partie supérieure la façade d'une construction.



AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est égale ou supérieure à 100 m^2 et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc…).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire ou du propriétaire de la voie.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

ARTISANAT

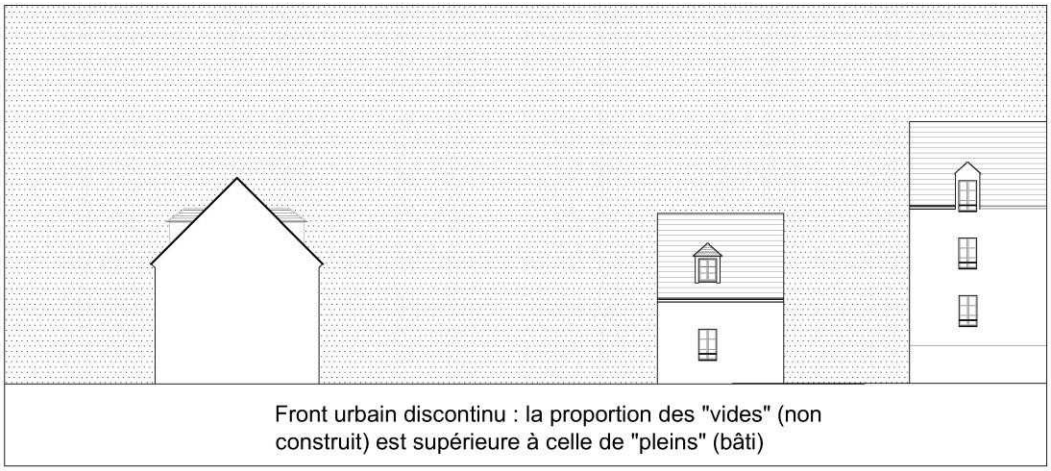
Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.

Elles sont définies notamment par le fait que :

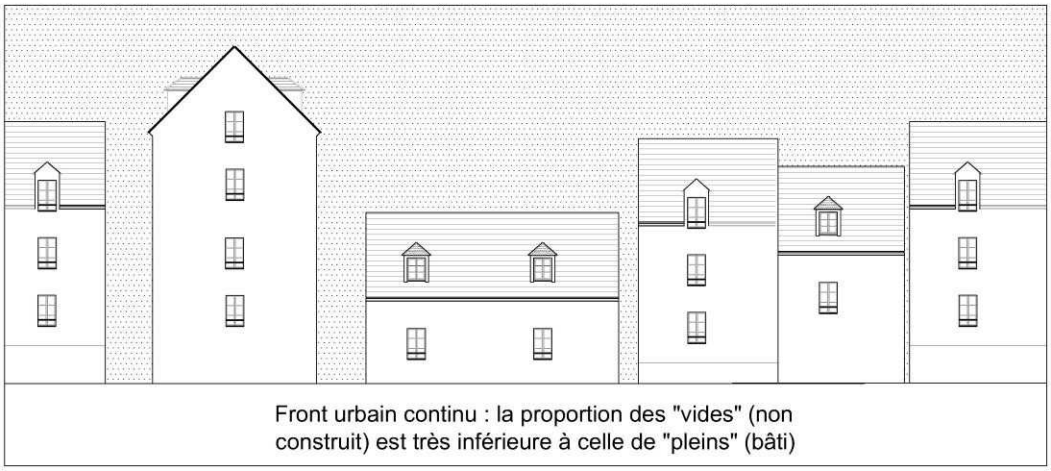
1. L'activité exercée assure une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services, et leur commercialisation.

2. L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 10. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

BATI CONTINU / DISCONTINU (SECTEUR DE..)



Front urbain discontinu : la proportion des "vides" (non construit) est supérieure à celle de "pleins" (bâti)



Front urbain continu : la proportion des "vides" (non construit) est très inférieure à celle de "pleins" (bâti)

CINASPIC

« Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

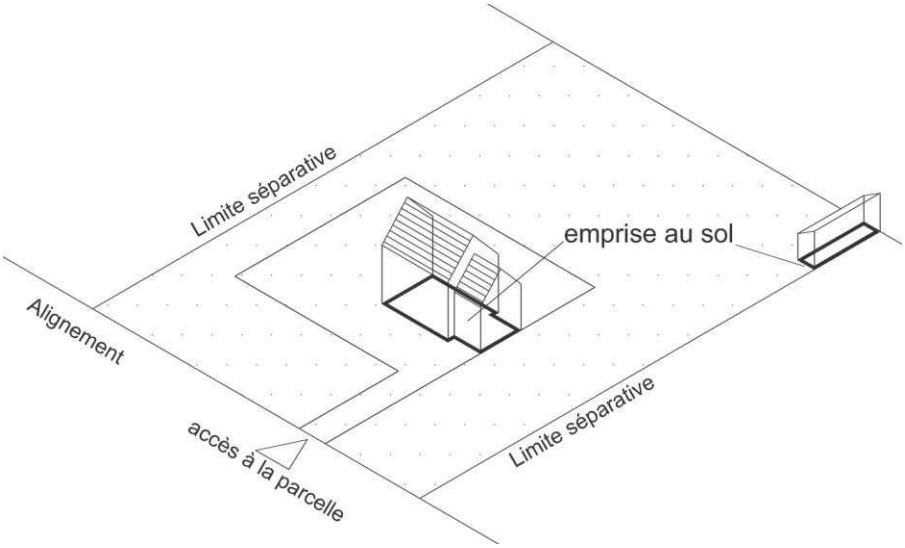
En application de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme (ordonnance N°2015-1174 du 23 septembre 2015), le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Est considérée comme construction existante, toute construction implantée légalement sur le territoire de la commune, et/ou ayant fait l'objet d'une autorisation délivrée par la collectivité, avant la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

EMPRISE AU SOL

C’est la surface de terrain que couvrent les constructions présentes sur l’unité foncière. Elle se calcule en divisant la surface au sol des constructions par la surface du terrain.



ENSEMBLE DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

ESPACE BOISE CLASSE (ART. L.130.1 DU CODE DE L’URBANISME)

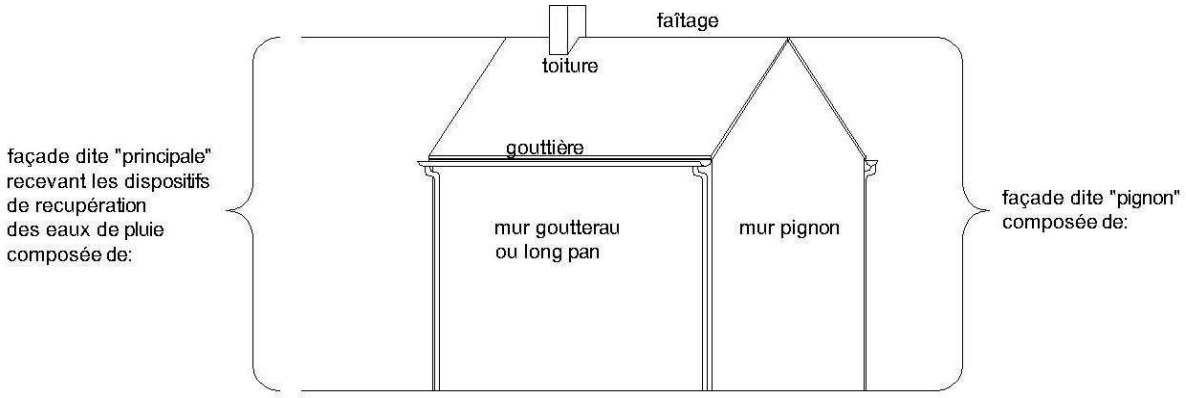
Le Plan Local d’Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.(…)

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est égale ou supérieure à 100 m2 et si sa hauteur excède 2 mètres.

FAÇADE ET PIGNON

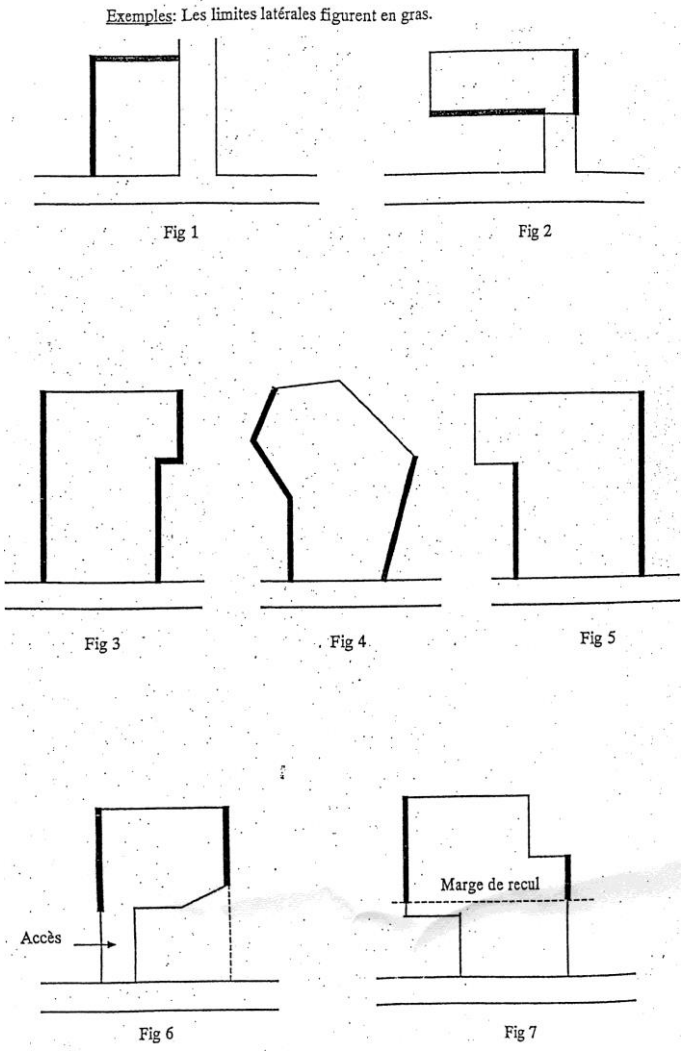
Un bâtiment est constitué par un ensemble de façades. Au titre du présent règlement, le terme de Pignon désigne une façade non surmontée par une pente de toit et non équipée de gouttière.



HEBERGEMENT DE LOISIR

Par hébergement de loisir, on comprend, au sens du présent règlement, les gîtes ruraux, chambres d'hôtes, relais équestres et les installations nécessaires à leur fonctionnement.

LIMITES SEPARATIVES



Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

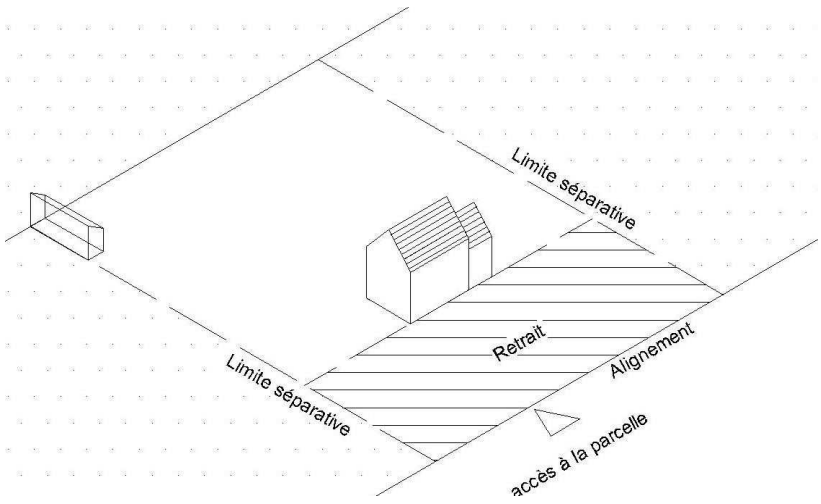
On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de parcelle, des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

Les autres limites sont considérées comme limites de fond de parcelle.

MARGE DE RECUL OU RETRAIT (SUR ALIGNEMENT)



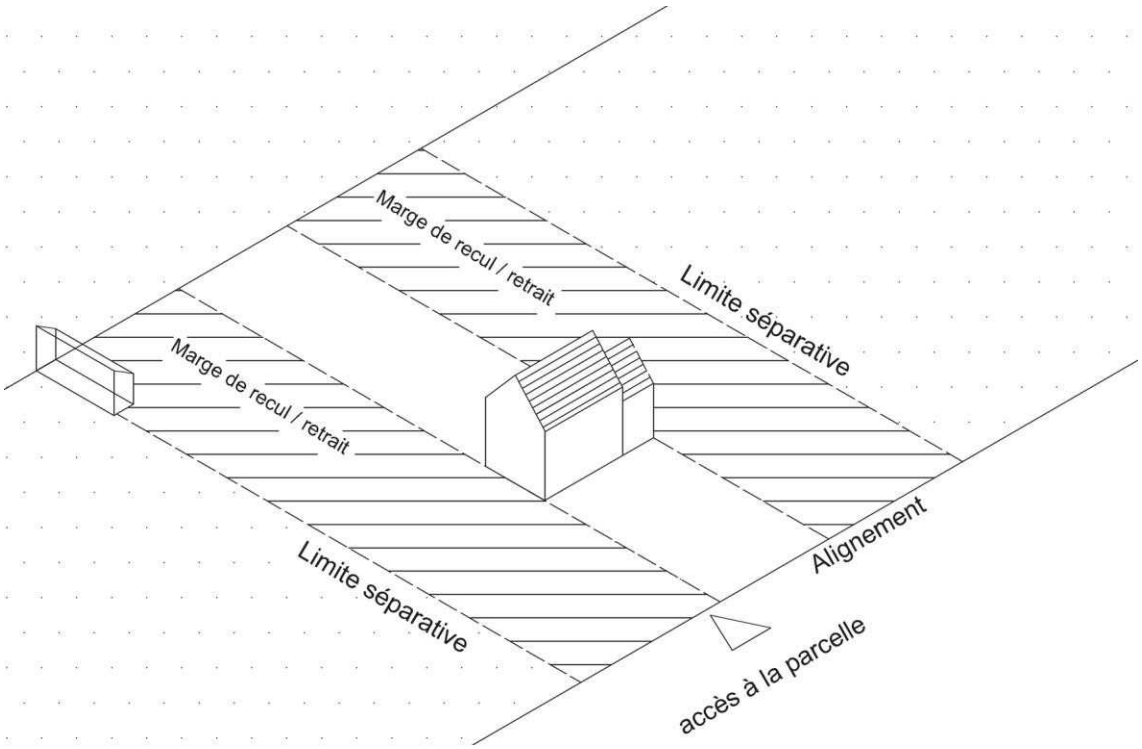
La marge de recul (ou retrait) est la distance séparant toute construction de l'alignement.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis à vis à la limite de l'alignement.

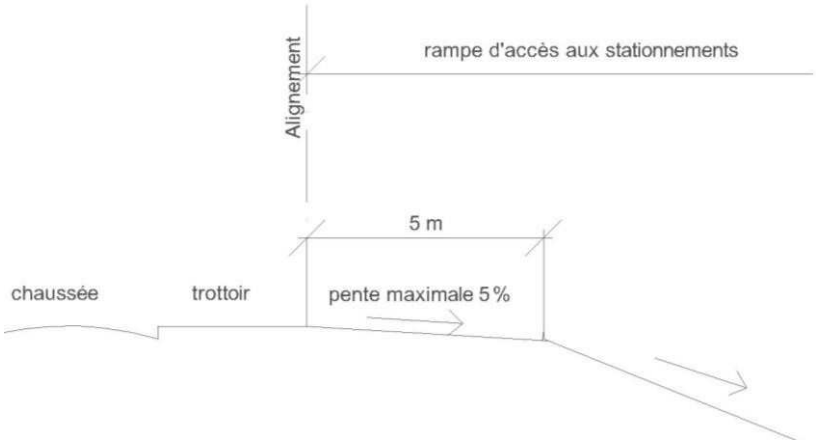
MARGE DE RECUL OU RETRAIT (SUR LIMITE SEPARATIVE)

La marge de recul ou retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis-à-vis à la limite séparative considérée.



PLACE DE STATIONNEMENT



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

PLANTATIONS

Les espèces d'arbres recommandées sont les suivantes :

Alisier terminal
Aulne glutineux ou vergne
Bouleau commun
Châtaignier
Chêne pédoncule
Chêne rouvre ou sessile
Érable champêtre
Érable sycomore
Frêne commun
Grisard
Hêtre
Marronnier
Merisier
Noyer commun
Noyer noir
Noyer hybride
Orme commun
Orme résista
Osier de vannier
Peuplier de culture
Pin de l'Évêque
Poirier sauvage
Saule blanc
Sorbier des oiseleurs
Tilleul à petites feuilles
Tremble

Les haies peuvent être composées d'au moins trois des espèces suivantes :

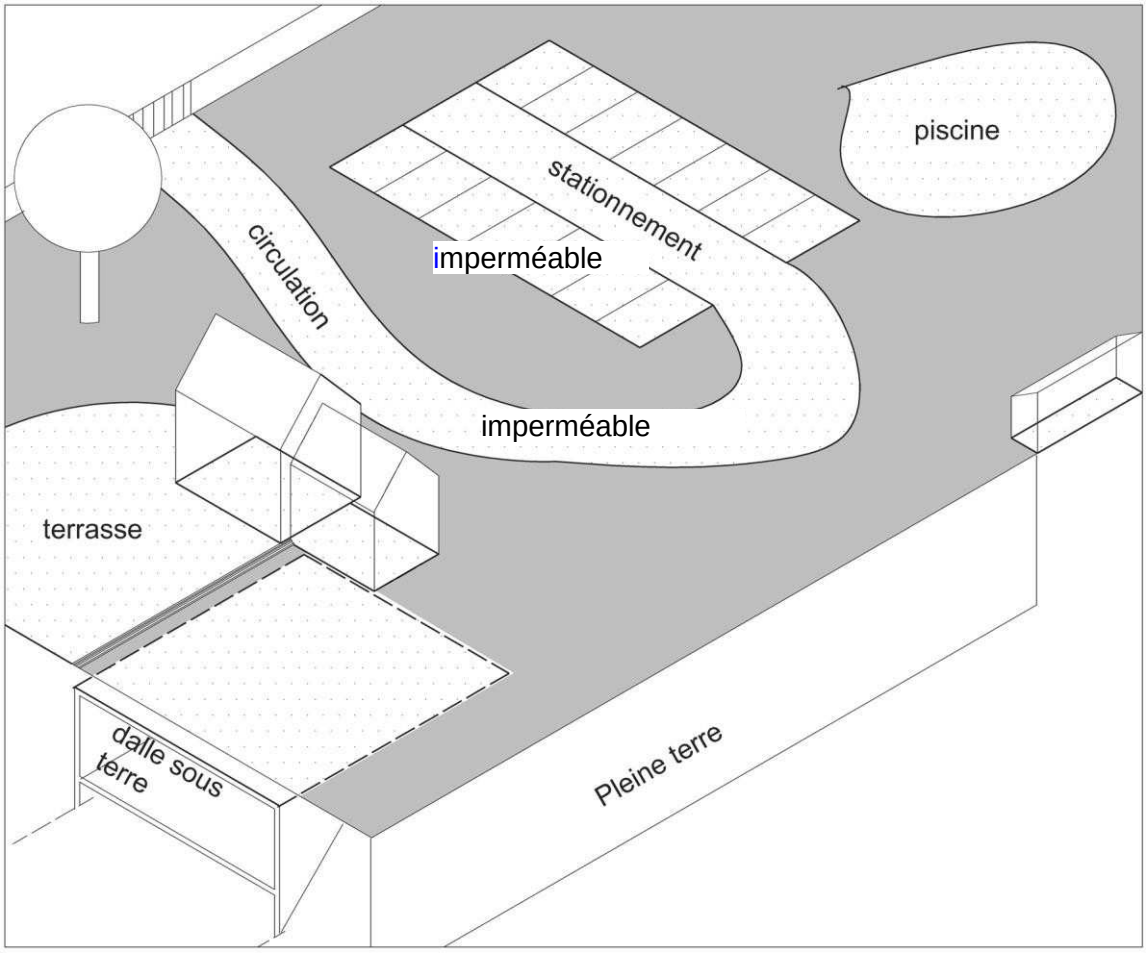
Caduques :
Aubépine
Charme commun
Cerisier, Sainte-Lucie
Cognassier commun et du Japon
Cornouiller sanguin
Érable champêtre
Frêne
Fusain d'Europe
Hêtre
Noisetier commun
Prunellier, épine noire
Prunier, mirobolant
Viorne lantan
Viorne obier

Persistants :
Buis
Berberis verts, Juliana, stenophylla
Darwinii
Cotoneaster franchetti
Eleagnus ebbingeu
Houx du Portugal
Laurier
Mahonia
Hedera hélix
Sambuscus Nigra

PLEINE –TERRE

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations…) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.



Les espaces en gris sont en pleine terre, garantissant l'infiltration des eaux.

STECAL Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, la loi ALUR permet de délimiter à titre exceptionnel et après avis de la CDPENAF, des STECAL.

Il y a lieu de se reporter à l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme: le règlement peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés /

a) des constructions;

b) des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage;

c) des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de 3 mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

a) le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)

b) les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

.

SURFACE (D'UN TERRAIN)

La surface prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.

Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies ;

- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe.

SURFACE DE PLANCHER (SDP)

Article R112-2 du code de l'urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir de l'intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN

Il convient de distinguer :

La parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Le terrain ou unité foncière

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou issues de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

ZONE NON AEDIFICANDI

Il s'agit d'une zone ne pouvant recevoir un édifice (par exemple en bordure de rue, avenue…) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)

II s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

De construction à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service

D'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de Z.A.C, apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

Des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet;

Un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone,

Des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

ANNEXE ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME

« **Art. *R. 111-1.** - Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

« Toutefois :

« **a)** Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

« **b)** Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur du patrimoine créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code. »

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

« **Art. *R. 111-2.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

« **Art. *R. 111-4.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

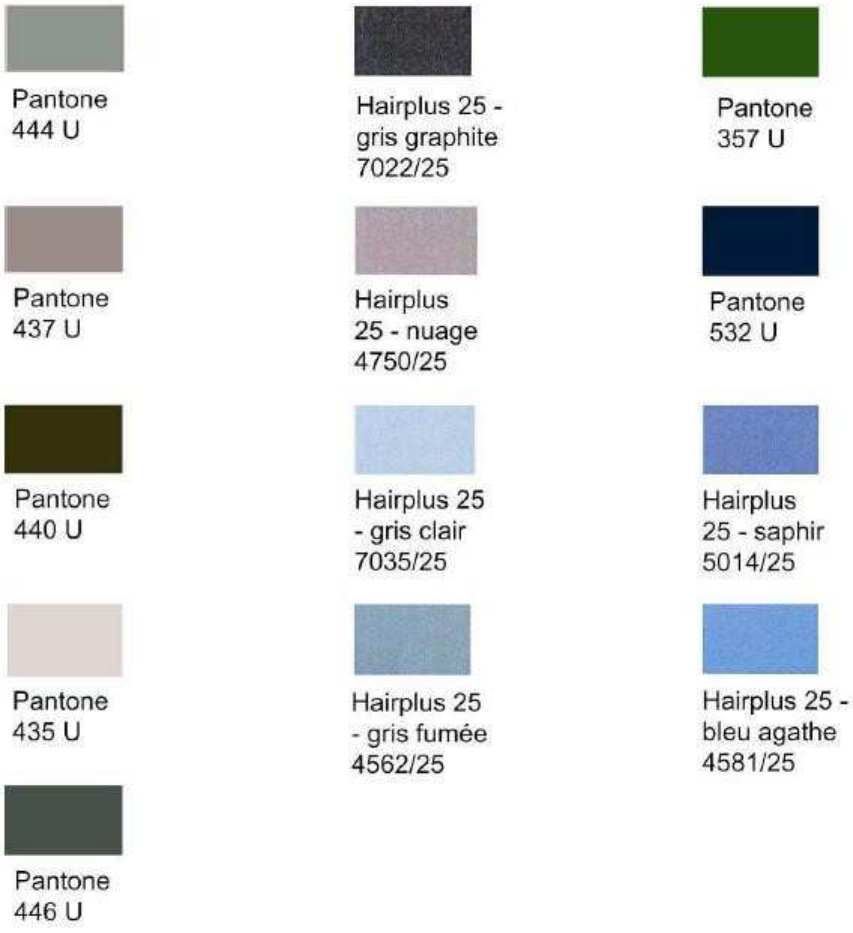
« **Art. *R. 111-15.** - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Aspect des constructions

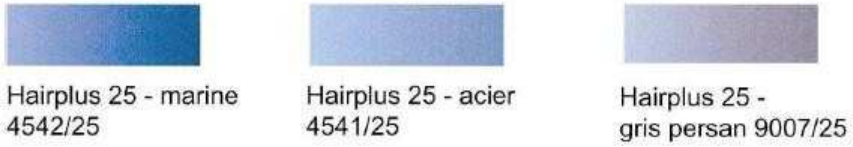
« **Art. *R. 111-21.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE 1 - Zone UEm et 1 AUe – LES MONTRONS/ LA BEUCHERIE

Présentation des couleurs pour les futurs bâtiments



Hairplus 25 - METALLISES



ANNEXE 2 - Zone UEm et 1AUe – LES MONTRONS/ LA BEUCHERIE

PALETTE VEGETALE

Liste des plantes proposées :

Les arbres	Les arbustes
- Quercus robur (Chêne pédonculé) - Quercus pallustris (Chêne des marais) - Fraxinus excelsior (Frêne) - Carpinus betulus " Fastigiata" (Charme fastigié) - Fagus sylvatica (Hêtre) - Alnus glutinosa (Aulne commun) - Corylus colurna (Noisetier de Byzance) - Salix caprea (Saule Marsault) - Salix alba (Saule blanc)	- Carpinus betulus (Charme commun) - Ligustrum vulgare 'Lodens' (Troëne) - Amelanchier canadensis (Amelanchier) - Cornus sanguinea (Cornouiller) - Corylus avellana (noisetier commun) - Rosa rugosa (Rosier rugueux) - Acer campestris (Erable champêtre) - Philadelphus White Rock (Seringat) - Salix rosmarinifolia (Saule)
Les vivaces et graminées	
- Erica x Darleyensis (Bruyère hybride) - Carex elata 'Auréa' (Carex) - Spartina pectinata 'Aurcomarginata' - Molinia arundinacea (Molinie) - Panicum virgatum (Panic)	

TITRE 7

ANNEXES PRESCRIPTIVE: PATRIMOINE PROTEGE

INTRODUCTION

La Ville de Laval est couverte par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Un recensement très précis du patrimoine a été effectué lors de la révision de la ZPPAUP en AVAP et à cette occasion le périmètre a été revu et légèrement resserré.

Dans les secteurs hors AVAP, du patrimoine bâti mais aussi paysager de valeur est présent et doit être protégé sans compromettre l'usage du lieu s'il est un lieu d'habitation ou la valeur écologique s'il s'agit du patrimoine paysager.

l'inventaire du présent document propose donc des fiches descriptives du patrimoine visé et décline une prescription à visée de préservation des éléments majeurs de ses caractéristiques architecturales, éléments de décor comme témoignage singulier d'un patrimoine valorisant pour la Ville.

Etant donné que la Ville est couverte par une AVAP, c'est la protection du patrimoine bâti qui est ici retenue.

Article L 151-19 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

LES FICHES DE REPERAGE ET LES PRESCRIPTIONS POUR PROTEGER LE PATRIMOINE BATI

Liste des fiches du patrimoine bâti :

- la Chapelle Croix-Couverte, Zone des Touches p 6
- le garage Renault-216 Rue de Bretagne p 7
- Maison de Tisserands, avenue de Chanzy p 8
- Manoir de la Chainais p 9
- Manoir de la Saucinière p 10
- Manoir des Alignés p 11
- Manoir des Pommeraies p 12
- Manoir du Pressoir salé p 13
- Manoir de Vaufleuryet ferme p 14
- 7-9 rue Jeanne d'Arc p 15
- 3 Rue Jeanne d'Arc p 16
- 22-24 Rue Jeanne d'Arc p 17
- 16-20 rue des Jardins et 41 rue des Chalets p 18

CARTE DE LOCALISATION DU PATRIMOINE RECENSE



Fiche 1 : chapelle Boulevard Léon Bollée

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	Boulevard Léon Bollée	**Chapelle de la Croix-Couverte**	**AP 126**

Historique:
Ancien oratoire devenu chapelle et qui d'après sa première appellation s'est peut-être substitué à une croix couverte d'un auvent. D'origine ancienne, ce petit sanctuaire champêtre et privé à été remanié ou reconstruit en 1788 comme l'indique la date gravée sur la clé de l'arc d'encadrement de la porte. Jusqu'à la fin des années 1950, la procession des rogations s'y rendait. Restauré dans les années 1980, il a été donné à la Ville de Laval en 2007.

Descriptif:
Petit édifice en moellon de calcaire enduit accessible par un emmarchement en pierre de schiste. Le mur pignon à deux contreforts est couronné d'un campanile de plan carré. Le dessus de la porte d'entrée est gravée d'un croissant de lune sommé d'une croix pattée. A l'intérieur, le vaisseau unique est couvert d'une fausse voûte en berceau cachant ce qui paraît être une charpente "à fermes portiques", type fréquemment mis-en-œuvre au 18e siècle. La chapelle renferme un ensemble intéressant de sculptures du 17e et 18e siècle.

Prescription :
Conservation complète de l'édifice sans adjonction possible.

Restauration des enduits, parements, couverture et boiseries dans le respect du style et des matériaux actuels de l'édifice.

Photo



Repérage cadastral



fiche 2 : garage Renault

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	216 Rue de Bretagne	**Garage Hintzy Renault**	**DE 125**

Historique:
Les constructions de garages vont se multiplier des années 30 aux années 50 à Laval pour faire face aux nouveaux besoins (ravitaillement et entretiens), générés par la multiplication des automobiles.
Cependant, pour l'essentiel, ces équipements centrés sur un simple hangar à habiller en façade ne génèrent que rarement des architectures monumentales originales.
Pour l'essentiel, le traitement se fait par façade rideau avec fronton en espalier et corniche art déco.

Par rupture avec ce modèle type, le garage du 216 rue de Bretagne, marque la volonté de s'inscrire dans une nouvelle vogue affirmant plus clairement la façade sur rue et donnant de plus une vraie place aux fonctions administratives à l'étage qui est en porte-à-faux sur colonnes comme les œuvres les plus contemporaines de Le Corbusier.

Descriptif:

Bâtiment à étage en porte-à-faux à pans coupés, portant sur deux colonnes bétons.

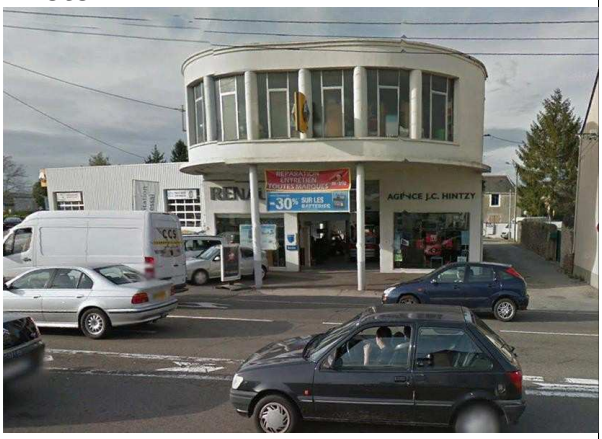
L'accès se fait par un porche sous l'étage administratif entre les colonnes.

Le décor des rares modénatures demeure art déco.

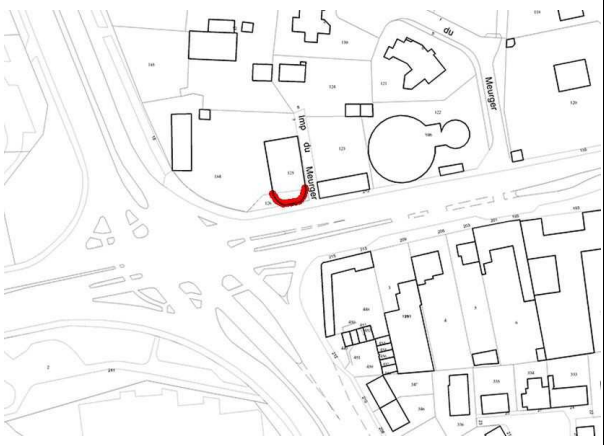
Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment de façade sur rue identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions ni modifications ou isolation extérieure. Maintien des percements à l'étage sans modification.

Photo



Repérage cadastral



Fiche 3 : maison de tisserand

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	10 avenue de Chanzy	**Maison de tisserand**	**AS 384**

Historique:

Les barres et maisons individuelles textiles apparaissent à Laval dans le premier tiers du 17ème siècle en périphérie du bourg .
Celles-ci permettent de loger et surtout de contrôler le personnel chargé de tisser les toiles de Laval.

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se composent d'une cave, de l'ouvroir qui accueille l'artisan tisseur et son métier pour un travail long, effectué dans l'humidité afin de préserver la fibre de lin.

A l'étage, desservie par un escalier, se situe la pièce chaude de vie qui accueille la totalité de la famille de l'artisan.

Les percements sont peu nombreux (fenêtre parfois unique, porte d'accès à l'étage et à la cave) et le décor est très sobre.

Prescriptions :

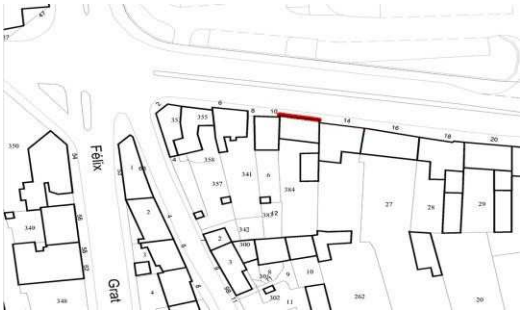
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat sans adjonction de dispositif extérieur d'isolation

Extensions et modifications possibles sur cour ou jardin

Photo



Repérage cadastral



Fiche 4 : Manoir de la Chainais

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	La Chainais	**Manoir de la Chainais**	**BN 322**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir de la Chainais, construit au 16ème siècle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique.

Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral



Fiche 5 : Manoir de la Saucinière

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	55 rue du boulevard du 8 mai 1945	**Manoir de la Saucinière**	**DI 265**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.
Dans ce cadre, le manoir de la Saucinière, construit au XVI ème siécle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis double dans l'alignement, avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique.

Lucarnes à l'étage subsistantes de style renaissance.

Prescriptions : Maintien de l'intégrité du bâtiment identifiée en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16 ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 6 : Manoir des Alignés

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	50 Rue des Alignés	**manoir du grand Aligné**	**DP 54**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI ^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.
Dans ce cadre, le manoir du grand Aligné apparaît prototypique. Construit par la famille Hatry celui-ci est doté d'un premier logis et d'une tour originale car polygonale à la base mais dotée d'un pavillon sur plan carré en encorbellement orné au sommet.
Ce premier ensemble est complété en 1686 par un grand logis œuvre de François Laigneau qui sera entièrement détruit en 1944.

Descriptif: Bâtiment de logis en moellon de calcaire avec encadrement des baies en pierre de taille de granite et calcaire. Grande tourelle avec escalier monumental en vis à plan polygonal et carré au sommet avec ornement sur les culots de l'encorbellement. Partie d'enceinte conservée

Prescriptions : Maintien de l'intégrité du bâtiment d'origine restant façade Est identifié en rouge sur le repérage cadastral. Extension et modifications possibles des toitures et autres façades dans le respect du bâti d'origine. Les adjonctions sur façade ou l'isolation par l'extérieur ne sont pas autorisés. L'extension sur façade Sud est autorisé ainsi que le percement
de portes ou fenêtres sur les façades Nord et Ouest dans l'esprit du bâti 16e. la grange et le hangar ne sont pas concernés par ces mesures de conservation.
photo du bâtiment avant bombardement :





Photo





Repérage cadastral et périmètre protégé

Fiche 7 : Manoir-bâtisse des Pommeraies

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	Rue impasse du dépôt (32- 34)	**Manoir-bâtisse des Pommeraies**	**AN 97**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir des Pommeraies, construit au 16ème siècle apparaît comme le prototype de cette construction de petite taille marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Bâtiment à un étage carré avec toit en pavillon avec tourelle à toiture en croupe ronde

Les murs sont en moellon de pierre et enduit. La couverture est contemporaine en ardoise et des ouvertures ont été modifiées au XX ^{ème} siècle.

Prescriptions :

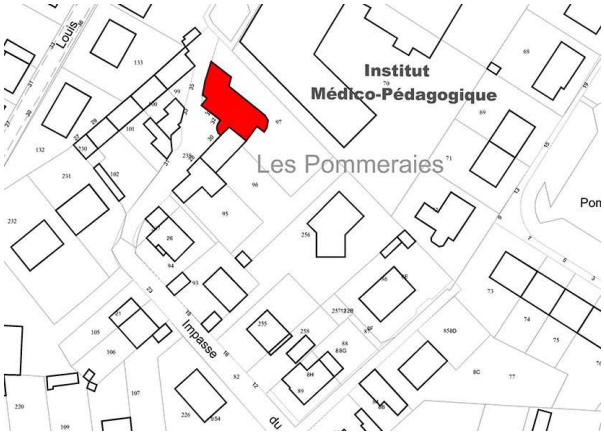
Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 8 : Manoir du Pressoir salé

N°au plan	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
1	**58 rue du pressoir Salé**	**Manoir du pressoir salé**	**AR 207**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV^{ème} au XVI^{ème} siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et à l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales : les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui, par sa prestance, rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir d'un pressoir Salé, construit au XVI^{ème} siècle apparaît comme le prototype de cette construction marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis double en alignement, avec étage en surcroît en moellon de calcaire et granite. Toits à longs pans.

Escalier et tourelle hors œuvre avec toit polygonal.

Lucarnes à l'étage subsistantes de style renaissance.

Prescriptions :

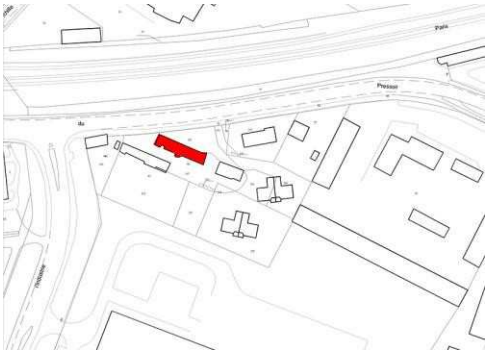
Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16ème siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 9 : Manoir et ferme de Vaufleury

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	61 chemin de Vaufleury	**Manoir et ferme de Vaufleury**	**AM 424**

Historique:
A l'issue de la guerre de 100 ans, du XV ème au XVI ème siècle, le besoin de reprendre le contrôle du plat pays par la noblesse et de favoriser la reprise agricole conduit au renouvellement du bâti et l'apparition d'un nombre important de demeures nobles rurales:les manoirs.
Derrière la variété réelle des architectures émerge cependant un type général de construction comprenant un logis principal à étage et une tourelle d'escalier qui par sa prestance rappelle les donjons anciens et signe l'origine nobiliaire du bâti.

Dans ce cadre, le manoir de Vaufleury construit au XVI ème siècle apparaît comme le prototype de cette constructions marquant le paysage péri-urbain.

Descriptif:

Corps de logis en moellon de calcaire et granite enduit complété par un logis 19ème rectangulaire en moellon enduit et appareil de tuffeau pour les encadrements et pour les ornements de corniche. Escalier et tourelle hors œuvre avec toit conique. Restauration récente de l'ensemble dans les règles de l'art

Prescriptions :

Maintien de l'intégrité du bâtiment identifié en rouge sur le repérage cadastral sans adjonctions, modifications ou isolation extérieure avec possibilité de refaire les enduits à la chaux aérienne et la toiture en ardoise.

Maintien des percements actuels ou modifications se référents au style et matériaux du 16e siècle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 10 : , 7-9 rue Jeanne d'arc

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	7-9 Rue Jeanne d'Arc	**Maisons années 1910-1930**	**AL 194-197**

Historique:

A partir du milieu du XIXeme siècle, le développement de la ville et l'apparition d'une classe moyenne et supérieure urbaine conduit à la mise en place de nouvelles typologies d'habitations. Admirateurs d'un passé idéalisé comme de matériaux modernes (la brique), ces nouvelles élites favorisent l'émergence de constructions réalisées à partir de deux styles dominants.
Le premier privilégie la référence au passé (médiéval ou Louis XIII) ou la brique joue un rôle majeur tout en maintenant un décor sculpté en encadrement.
Le second, privilégie la sobriété et utilise la brique en entourage de baies notamment que ce soit dans un style classique ou de plus en plus proche de l'art nouveau

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se caractérisent par un volume bâti rectangulaire . Le tout est surmonté soit d'une toiture simple à deux pans. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant et jambages en brique dans un esprit proche de l'art déco.

Plus spécifiquement encore, la création de deux maisons jumelles renforce encore l'originalité de cet ensemble conçu de manière complémentaire et symétrique.

Prescriptions :

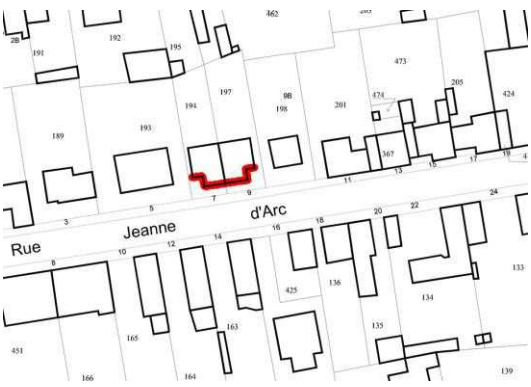
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décors en façades sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux) et de la clôture (piliers de briques notamment)

Extensions et modifications possibles en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 11 : maisons années 1910-1930- 3 rue Jeanne d'Arc

-	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	3 Rue Jeanne d'Arc	**Maisons années 1910-1930**	**AL 189**

Historique:

En lien avec le développement de l'industrie textile, se développe sur les hauteurs des Pommeraies, un habitat populaire de qualité souvent patronné par l'élite dominant l'industrie textile. Ces constructions et leur jardin permettent d'accueillir et stabiliser une main-d'œuvre rare qui est tentée sinon de quitter la ville. Le jardin permet de procurer une alimentation complémentaire et d'éviter la tentation des réunions dans les débits de boissons. Cet habitat se regroupe sur les pentes en surplomb des usines de Bootz.

Descriptif:

De caractère simple, cette maison se caractérise par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble avec lucarne. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant et des jambages en brique.

Prescriptions :

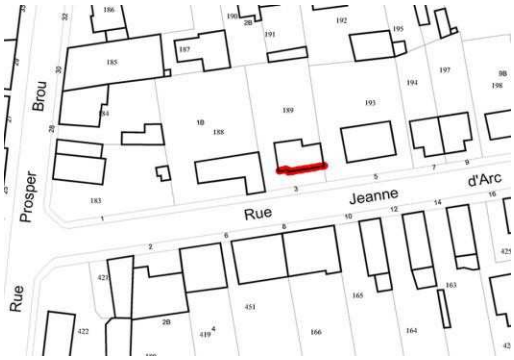
Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques) ainsi que la clôture métallique et les piliers.

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 12: 22-24 Rue Jeanne d'Arc maison de maîtres 1860-1910,

-	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	22-24 Rue Jeanne d'Arc	**maison de maîtres 1860-1910,**	**133-134**

Historique:

A partir du milieu du XIXème siècle, le développement de la ville et l'apparition d'une classe moyenne et supérieure urbaine conduit à la mise en place de nouvelles typologies d'habitations. Admirateurs d'un passé idéalisé comme de matériaux modernes (la brique), ces nouvelles élites favorisent l'émergence de constructions réalisées à partir de deux styles dominants.
Le premier privilégie la référence au passé (médiéval ou Louis XIII) ou la brique joue un rôle majeur tout en maintenant un décor sculpté en encadrement.
Le second, privilégie la sobriété et utilise la brique en entourage de baies notamment que ce soit dans un style classique ou de plus en plus proche de l'art nouveau

Descriptif:

Ces maisons destinées à des personnes plus fortunées que la moyenne dans le quartier se caractérisent par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble. La façade est articulée autour d'une travée centrale surmontée d'un fronton .Celle-ci est marquée par un appareillage de brique et une ligne de faîtage en terre cuite de qualité.
Les façades affichent un décor simple mais soigné : lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau et jambages en brique et tuffeau.

Prescriptions :

Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques).

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé



Fiche 13: rue des Jardins et rue des Chalets

	Adresse	Nom édifice	Références cadastrales :
	20, 18, 16, Rue des jardins 41 rue des Chalets	**Maison années 1910 -1930**	**AL 58,59,60, 231**

Historique:

En lien avec le développement de l'industrie textile, se développe sur les hauteurs des Pommeraies, un habitat populaire de qualité souvent patronné par l'élite dominant l'industrie textile. Ces constructions et leur jardin permettent d'accueillir et stabiliser une main-d'œuvre rare qui est tentée sinon de quitter la ville. Le jardin permet de procurer une alimentation complémentaire et d'éviter la tentation des réunions dans les débits de boissons. Cet habitat se regroupe sur les pentes en surplomb des usines de Bootz.

Descriptif:

De caractère simple, ces maisons se caractérisent par un volume bâti rectangulaire surmonté d'un comble et d'une toiture à croupe retroussée. La façade arbore un décor simple mais soigné : moellons appareillés, lignes de briques, ouvertures symétriques avec un linteau saillant se différenciant des jambages en brique.

Prescriptions :

Conservation en l'état de la façade identifiée en rouge sur le repérage cadastral et de la toiture sur rue afin de préserver cette typologie d'habitat. Maintien des éléments de décor en façade sur rue (lignes de briques, moellons, jambages et linteaux en briques).

Extensions et modifications possibles sur les parties latérales et en arrière de parcelle.

Photo



Repérage cadastral et périmètre protégé

