



AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PROJET DE MODIFICATION N° 1
Notice explicative

Dossier de consultation

Arrêté de prescription : 24 septembre 2020

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	5
1) INTRODUCTION	5
2) COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE	5
3) LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLUi	6
4) LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION	8
PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES	9
1) CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT	9
A) LES CORRECTIONS APPORTÉES AUX DISPOSITIONS GÉNÉRALES	9
B) LES CORRECTIONS APPORTÉES AUX DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES	9
C) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DU SECTEUR UA-1	14
D) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DES SECTEURS UA-2, UA-2+ , UA-3 ET UA-3+	14
E) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DU SECTEUR UR	17
F) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DU SECTEUR UB	20
G) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DU SECTEUR UH	25
H) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DU SECTEUR UL	28
I) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DU SECTEUR AUH	28
J) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DU SECTEUR A	31
K) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DU SECTEUR N	33
2) CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	35
A) LA RÉDUCTION DE LA ZONE UB-2 À AHUILLÉ	35
B) LA RÉDUCTION DE LA ZONE UEM À CHANGÉ	35
C) LA RÉDUCTION DE LA ZONE UL À L'HUISSERIE	36
D) AJOUT D'UNE PARCELLE DANS LA ZONE UEC	37
E) RÉDUCTION DE LA ZONE UR À LAVAL	37
F) AJOUT D'UNE PRESCRIPTION GRAPHIQUE AU PLAN DE ZONAGE DE LOUVERNÉ	38
G) REPÉRAGE D'UNE ZONE HUMIDE À LAVAL	39
H) LE REPÉRAGE D'ARBRES ISOLÉS REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23	39
I) LA MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	40
J) LA MISE À JOUR DE L'ATLAS DES STECAL	45
3) CORRECTIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	51
A) OAP CENTRE-BOURG À ARGENTRÉ	51
B) OAP LE PAVILLON À ARGENTRÉ	52
C) OAP GRANDS PRÉS – CHANGÉ	53
D) OAP CENTRE-BOURG – ABBÉ SAGET À LA CHAPELLE-ANTHENAISE	55
E) OAP LE FOUGERAY À L'HUISSERIE	56

F)	OAP AVENUE CHANZY À LAVAL	58
G)	OAP LA MALLE À LAVAL.....	59
H)	OAP ZI LES TOUCHES À LAVAL – CHANGÉ.....	59
I)	OAP LE BAS SARIGNÉ À LOUVIGNÉ	61
J)	OAP LE CHÂTELIER À SAINT-BERTHEVIN	63
K)	OAP LE CHAHIN – CENTRE-BOURG À SOULGÉ-SUR-OUETTE	64
4)	MISE A JOUR DES ANNEXES	67
5)	COMPATIBILITÉ AVEC L'ARTICLE L. 153-31	67
ANNEXE		68

PRÉAMBULE

1) INTRODUCTION

Laval Agglomération (ancien territoire) a approuvé son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 16 décembre 2019.

La présente note a pour objet de présenter la modification n° 1 du PLUi.

Elle a été conçue de la façon la plus claire possible afin de mettre facilement en évidence les changements apportés au document d'urbanisme en vigueur.

Cette évolution du document concerne les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation, à travers l'ajout de la présente notice explicative,
- Le règlement écrit et ses annexes,
- Le règlement graphique,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Les Servitudes d'Utilités Publiques (SUP).

Les pièces corrigées sont vouées au document en vigueur après l'approbation de la modification.

2) COORDONNÉES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure de modification n° 1 du PLUi est menée par Laval Agglomération sous l'autorité de :

Monsieur le Président de Laval Agglomération

Hôtel communautaire
1, place du Général Ferrié
CS 60809
53008 LAVAL Cedex

3) LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLUi

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'urbanisme. C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L. 153-31 et L. 153-36 que la procédure de modification est mise en oeuvre.

Dans les autres cas relevant du champ de la révision, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L. 153-36 lorsque l'autorité compétente envisage de " *modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*"

Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire (plan de zonage et règlement écrit) et des orientations d'aménagement et de programmation.

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et des limites des zones boisées, naturelles ou agricoles. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

LE LANCEMENT DE LA PROCEDURE (ARTICLE L. 153-37)

Par arrêté du 24 septembre 2020, le Président de Laval Agglomération a prescrit la modification n° 1 du PLUi. Celle-ci porte sur les points suivants :

- modifier certaines dispositions réglementaires pour les clarifier et/ou les préciser afin de faciliter l'instruction (amélioration de la rédaction, prises en compte des réalités urbaines,...),
- mettre à jour le repérage des espaces paysagers à protéger (zonage réglementaire),
- mettre à jour le repérage des zones humides (zonage réglementaire),
- identifier ou préciser des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) (zonage réglementaire),
- mettre à jour la liste des emplacements réservés (zonage réglementaire),
- changer l'affectation de parcelles au sein de la zone urbaine (zonage réglementaire),
- adapter et apporter des précisions aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- mettre à jour les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) par la prise en compte des périmètres délimités des abords de monuments historiques,...

LA NOTIFICATION DU PROJET (ARTICLE L. 153-40)

La procédure ne nécessite pas la consultation préalable des services de l'Etat ou d'autres personnes publiques. Le projet de modification a fait l'objet d'une notification (envoi du dossier) au Préfet, aux Maires des communes concernées, à l'ensemble des personnes publiques associées et à la CDPENAF courant mars 2021, soit avant le début de l'enquête publique. Leurs éventuels avis seront joints au dossier.

L'ENQUETE PUBLIQUE (ARTICLE L. 153-42 et L. 153-43)

Les modifications apportées au document concernent les 20 communes de l'ancienne Laval Agglomération, l'enquête publique sera organisée sur l'ensemble de ce territoire.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, les communes et la CDPENAF, seront mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique et dans les registres prévus à cet effet au siège de Laval

Agglomération, ainsi que dans les mairies des 20 communes concernées, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet de Laval Agglomération.

Les observations du public pourront également être adressées par courriel sur une adresse électronique dédiée à cette procédure de modification et également par courrier au Président de Laval Agglomération (direction de l'urbanisme, Hôtel communautaire, 1 place du Général Ferrié, CS 60809, 53008 LAVAL).

À l'expiration du délai de l'enquête, le commissaire-enquêteur dressera un procès-verbal de synthèse des observations. Après observations éventuelles apportées par le Président de Laval Agglomération, le commissaire-enquêteur transmettra son rapport et ses conclusions motivées. Ce rapport et ces conclusions motivées seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an.

Les modalités de l'organisation de l'enquête publique seront précisées dans un arrêté du Président de Laval Agglomération qui sera pris ultérieurement.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°1 du PLUi de Laval Agglomération sera soumis à l'approbation du Conseil communautaire.

DISPENSE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Conformément à l'article R. 104-8 du Code de l'urbanisme, le PLUi doit faire l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion *"de leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000."*

Les modifications apportées au PLUi ne portant pas sur ces sujets, la procédure de modification n° 1 est dispensée d'évaluation environnementale.

4) LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

Le dossier de modification n°1 du PLUi comporte des éléments des pièces suivantes :

- la présente notice explicative des modifications apportées qui sera, au terme de la procédure ajoutée au rapport de présentation dans le tome 1.C "*Justification des choix retenus*", dans une partie dédiée "*Chapitre 6 : Modification n° 1*" ;
- l'arrêté de prescription de la procédure signé par le Président ;
- la pièce 3.B – OAP – Habitat et équipements ;
- la pièce 3.C – OAP – Economie ;
- la pièce 4 – Règlement graphique ;
- la pièce 5.A – Règlement écrit ;
- la pièce 5.C – Fiches STECAL ;
- la pièce 6.C – Plans des Servitudes d'Utilité Publiques ;
- la pièce 6.C.1 – Liste des SUP par commune ;
- la pièce 6.C.3 – AVAP Laval ;
- la pièce 6.C.4 – PVAP SPR Parné-sur-Roc.

PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES

Le PLUi a été approuvé en décembre 2019. La pratique de l'année 2020 a permis de mettre en évidence des évolutions nécessaires, notamment du règlement écrit, afin de faciliter la compréhension de la règle, voire de modifier certains points de manière à mieux atteindre les objectifs poursuivis. Cette année de pratique du PLUi a également permis de relever des oublis et des corrections nécessaires au règlement graphique (ex. : non prise en compte d'activités au sein du secteur A et du secteur N nécessitant la création de STECAL). Enfin, les réflexions engagées sur l'aménagement de secteurs d'aménagement entraînent des évolutions de certaines OAP.

1) CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Certaines modifications apportées au règlement écrit relèvent des dispositions générales et des dispositions communes applicables à toutes les zones. Il s'agit de préciser le socle du projet urbain traduit dans les composantes réglementaires du PLUi.

Les autres modifications concernent des ajustements ou des réécritures qui visent à clarifier l'interprétation du règlement écrit et à faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Elles apportent une réponse à différentes situations rencontrées, lesquelles ont pu occasionner la non délivrance d'autorisations qui s'avéraient compatibles avec le projet urbain recherché et avec l'esprit originel de la règle édictée par le PLUi.

a) LES CORRECTIONS APPORTÉES AUX DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'article R. 151-21, alinéa 2 concerne l'application des règles du PLUi dans les lotissements et les opérations de construction soumises à division foncière. Il prévoit que les règles du PLUi s'appliquent à l'ensemble de l'opération d'aménagement et non construction par construction. Comme le prévoit le Code de l'urbanisme, le règlement du PLUi peut s'opposer à cette disposition. Le choix de Laval Agglomération est de ne pas s'y opposer. Il convient de préciser les dispositions générales afin de rappeler ce cadre réglementaire. La mention suivante sera ajoutée :

L'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme dispose que "dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose."

Le présent règlement ne s'oppose pas à cette disposition.

b) LES CORRECTIONS APPORTÉES AUX DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

L'article 1 (Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités) des dispositions communes applicables à toutes les zones est modifié afin de faciliter l'aménagement et l'implantation d'ouvrages permettant le déploiement de l'utilisation des modes actifs, de l'accès PMR, du développement de la production d'énergies renouvelables et de la gestion des eaux pluviales.

Les modifications apparaissent en rouge dans le tableau ci-après.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
1.3. Destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions <u>Ouvrages spécifiques</u> Dans toutes les zones concernées par le passage de l'A81, sont autorisés les constructions, installations, dépôts et aménagements, connexes ou nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et l'entretien de l'autoroute, ou contribuant au rétablissement de continuités écologiques ; y compris les affouillements et exhaussements de sols qui y sont liés. Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements des zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation de : - Ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abris pour arrêts de transports collectifs, ...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique. - Certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne, ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles des différents règlements de zones.	1.3. Destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions <u>Ouvrages spécifiques</u> Dans toutes les zones concernées par le passage de l'A81, sont autorisés les constructions, installations, dépôts et aménagements, connexes ou nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et l'entretien de l'autoroute, ou contribuant au rétablissement de continuités écologiques ; y compris les affouillements et exhaussements de sols qui y sont liés. Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements des zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation de : - Ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abris pour arrêts de transports collectifs, abris pour modes de déplacements doux et actifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique. - Certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, ouvrages permettant l'accès des PMR, petits équipements et installations permettant la production d'énergies renouvelables et la récupération des eaux pluviales... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans la zone

L'article 2 (Volumétrie et implantation des constructions) des dispositions communes applicables à toutes les zones est modifié afin de :

- Préciser le report des bandes inconstructibles de part et d'autre des axes concernés par l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme et en rappeler les conditions dérogatoires (article L. 111-7 du Code de l'urbanisme) ;
- Préciser la rédaction de la règle relative au recul par rapport aux voies départementales pour en faciliter la compréhension.

Les modifications apparaissent en rouge dans le tableau ci-après.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
Article 2 – Volumétrie et implantation des constructions 2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques En présence d'une marge de recul au titre de la « Loi Barnier » (Article L 111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme) inscrite au règlement graphique, toutes les constructions devront être implantées au-delà, à l'exception des extensions des constructions existantes. Cette marge de recul constitue un minimum absolu. Les constructions nouvelles devront respecter un recul minimal par rapport aux voies départementales identifiées au Règlement de la voirie départementale (cf. annexe au règlement – 5D). Les reculs imposés par catégories de voies sont les suivants : Le tableau des servitudes d'alignement par rapport aux voies départementales n'est pas repris ici.	Article 2 – Volumétrie et implantation des constructions 2.1. Recul par rapport aux emprises publiques et aux voies En présence d'une marge de recul au titre de la "Loi Barnier" (article L 111-6 et suivants du Code de l'urbanisme) inscrite au règlement graphique, toutes les constructions devront être implantées au-delà, à l'exception (art. L. 111-7): des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; des bâtiments d'exploitation agricole ; des réseaux d'intérêt public ; des infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur

~~En présence d'une servitude d'alignement, toutes les constructions devront être implantées à l'alignement fixé.~~

En l'absence d'une marge de recul inscrite au règlement graphique ou d'une servitude d'alignement, et pour les routes non identifiées au tableau ci-dessus, les constructions devront respecter les dispositions applicables dans la zone d'implantation.

les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;

- de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes.

Le long des voies départementales, hors agglomération et en dehors d'une marge de recul au titre de la "Loi Barnier", l'implantation des constructions doit respecter les servitudes d'alignement, comme suit :

Le tableau ci-après annule et remplace celui de la version approuvée du PLUi.

En l'absence d'une marge de recul inscrite au règlement graphique ou d'une servitude d'alignement, et pour les routes non identifiées au tableau ci-dessus, les constructions devront respecter les dispositions applicables dans la zone d'implantation.

CLASSEMENT DE LA ROUTE DÉPARTEMENTALE				
ZONES	Routes à grande circulation	1 ^{ère} catégorie	2 ^{ème} catégorie	3 ^{ème} catégorie
	RD 20 (section Bazougers / Soulgé-sur-Ouette), RD 31, RD 57 et RD 900	RD 1 (section RD 910 / Quelaines-Saint-Gault), RD 20 (section Soulgé-sur-Ouette / La Chapelle-Rainsoin), RD 21, RD 30, RD 112, RD 771, RD 910	RD 1 (section L'Huisserie / RD 57), RD 9, RD 32, RD 103 (section Nuillé-sur-Vicoin / RD 910 et section RN 162 / RD 21), RD 130, RD 131, RD 162, RD 211, (section RD 21 / RD 57), RD 275 (section RD 901 / La Chapelle-Anthenaise), RD 278 (section Montigné-le-Brillant / RD 771), RD 500, RD561, RD576, RD 901 (section RN 162 / RD 9)	Autres RD
ZONES URBAINES				
ZONES UR, UB, UH	20 m / alignement	20 m / alignement	10 m / alignement	5 m / alignement
ZONE UE	20 m / alignement	20 m / alignement	20 m / alignement	10 m / alignement
ZONE UL	20 m / alignement	20 m / alignement	20 m / alignement	10 m / alignement
ZONES À URBANISER				
ZONE AUH	Loi Barnier (art. L. 111-6)	20 m / alignement	10 m / alignement	5 m / alignement
ZONE AUE		20 m / alignement	20 m / alignement	10 m / alignement
ZONE AUL		20 m / alignement	20 m / alignement	10 m / alignement
ZONE N		20 m / alignement	15 m / alignement	10 m / alignement
ZONE A		20 m / alignement	15 m / alignement	10 m / alignement

L'article 3 (Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) des dispositions communes applicables à toutes les zones est modifié afin de :

- Renseigner les prescriptions au titre des voies et chemins à conserver et à créer et des murs d'intérêt qui n'apparaissent pas dans le règlement écrit ;
- Préciser les conditions préalables à la démolition des constructions existantes dans les conditions prévues par l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme qui prévoit que la démolition d'une construction existante doit être précédée d'un permis de démolir dès lors que l'organe délibérant compétent en matière de PLU a décidé de les soumettre à autorisation d'urbanisme. Afin de mettre en cohérence la pratique et la règle, le Conseil communautaire de Laval Agglomération doit délibérer en ce sens. Il convient donc de préciser dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi cette obligation ;
- Préciser les conditions préalables à l'édification ou à la modification d'une clôture dans les conditions prévues par les articles L. 421-4 et R. 421-12 du Code de l'urbanisme qui prévoient que l'édification ou la modification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dès lors que l'organe délibérant compétent en matière de PLU a décidé de les soumettre à autorisation d'urbanisme. Afin de mettre en cohérence la pratique et la règle, le

Conseil communautaire de Laval Agglomération doit délibérer en ce sens. Il convient donc de préciser dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi cette obligation ;

- Rappeler les conditions de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

Les modifications apparaissent en rouge dans le tableau ci-après.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
Article 3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 3.1. Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural : patrimoine bâti L'article L151-19 du Code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLUi : « d'identifier et de 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. » Dans le présent PLUi, il s'agit des éléments suivants : • les chemins de randonnées, • les murs d'intérêt, • les éléments du patrimoine bâti à mettre en valeur, à requalifier ou à restaurer, sont identifiés avec 3 types de patrimoine à préserver avec des prescriptions adaptées : - o le patrimoine exceptionnel qui fait l'objet de fiches individualisées avec des prescriptions particulières pour chaque bâtiment, - o le patrimoine remarquable qui fait l'objet de prescriptions générales, - o le patrimoine intéressant qui fait l'objet de prescriptions générales. Les prescriptions figurent en fin du règlement dans le chapitre "Prescriptions et recommandations liées au patrimoine bâti". Ces prescriptions s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions applicables à chaque zone en termes de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 3). Ce sont les prescriptions les plus restrictives qui s'appliquent. 3.2. Clôtures Les dispositions sur les clôtures sur rue ou en limites séparatives s'appliquent lorsque la clôture est implantée sur ces limites ou en retrait par rapport à celles-ci. 3.3. Matériaux 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.	Article 3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 3.1. Permis de démolir Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, par délibération du Conseil communautaire. 3.2. Reconstruction à l'identique d'un bâtiment La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme : • le bâtiment doit avoir été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ; • le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été régulièrement édifié ; • la possibilité d'une reconstruction ne doit pas être exclue par le PLUi ; • la construction ne doit pas être soumise à un risque certain et prévisible de nature à mettre en danger la sécurité des occupants. Cette reconstruction à l'identique est soumise à autorisation d'urbanisme. 3.3. Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural : patrimoine bâti L'article L151-19 du Code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLUi : « d'identifier et de 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. » Dans le présent PLUi, il s'agit des éléments suivants : • Les voies, chemins à conserver ou à créer. Cette prescription relève des dispositions applicables à chaque zone en termes de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 3). • Les murs d'intérêt. Cette prescription relève des dispositions applicables à chaque zone en termes de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 3). • Les éléments du patrimoine bâti à mettre en valeur, à requalifier ou à restaurer, sont identifiés avec 3 types de patrimoine à préserver avec des prescriptions adaptées : - o le patrimoine exceptionnel qui fait l'objet de fiches individualisées avec des prescriptions particulières pour chaque bâtiment, - o le patrimoine remarquable qui fait l'objet de prescriptions générales,

	O le patrimoine intéressant qui fait l'objet de prescriptions générales. Les prescriptions figurent en fin du règlement dans le chapitre "Prescriptions et recommandations liées au patrimoine bâti". Cette prescription s'applique de manière cumulative avec les dispositions applicables à chaque zone en termes de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 3). Ce sont les prescriptions les plus restrictives qui s'appliquent. 3.4. Clôtures Les dispositions sur les clôtures sur rue ou en limites séparatives s'appliquent lorsque la clôture est implantée sur ces limites ou en retrait par rapport à celles-ci. Toute édification et modification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, par délibération du Conseil communautaire. 3.5. Matériaux 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'article 5 (Stationnement) des dispositions communes applicables à toutes les zones est modifié afin de préciser les principes de réalisation d'un local pour le stationnement des deux roues

Les modifications apparaissent en rouge dans le tableau ci-après.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
Article 5 – Stationnement 5.2. Stationnement des deux roues <u>Principes</u> Pour les bâtiments d'habitation collective de plus de 5 logements, pour les bâtiments à usage de bureaux de plus de 200m², 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 devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu dans l'environnement immédiat. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin. Ce local devra présenter une surface minimale : - de 2.5% de la surface de plancher et minimum 10 m² pour les logements, - de 2% de la surface de plancher pour les autres. <u>Précisions sur les modalités d'application</u> Sont soumis à l'obligation de réaliser un local de stationnement deux roues : - toute construction neuve, - tout changement de destination ou augmentation de la surface de plancher impliquant l'atteinte des seuils définis.	Article 5 – Stationnement 5.2. Stationnement des deux roues <u>Principes</u> En dehors de l'intégration dans un aménagement d'ensemble prévoyant une offre de stationnement des deux roues mutualisée, tout projet de bâtiments d'habitation collective de plus de 5 logements, de bâtiments à usage de bureaux de plus de 200 m² et d'établissements recevant du public, un local pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Ce local devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu dans l'environnement immédiat. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin. Ce local devra présenter une surface minimale : - de 2.5% de la surface de plancher et minimum 10 m² pour les logements, - de 2% de la surface de plancher pour les autres. <u>Précisions sur les modalités d'application</u> Sont soumis à l'obligation de réaliser un local de stationnement deux roues : - toute construction neuve, - tout changement de destination ou augmentation de la surface de plancher impliquant l'atteinte des seuils définis.

c) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DU SECTEUR UA-1

2. Volumétrie et implantation des constructions
2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<u>En secteur UA-1</u> Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives avec une accroche minimale de 5 mètres. Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative, 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. Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants : - pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ; - pour les annexes à l'habitation qui doivent être implantées à l'alignement ou à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la (les) limite(s) séparative(s) ; - pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi. La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.	<u>En secteur UA-1</u> Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives avec une accroche minimale de 5 mètres. Lorsqu'une construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou du nu du mur d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres. Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants : - pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ; - pour les annexes à l'habitation qui doivent être implantées à l'alignement ou à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la (les) limite(s) séparative(s) ; - pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi. La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

d) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DES SECTEURS UA-2, UA-2+ , UA-3 ET UA-3+

2. Volumétrie et implantation des constructions
2.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
Les constructions devront être implantées à l'alignement. Une implantation en retrait pourra cependant être autorisée si un mur d'un minimum de 1 mètre de hauteur vient constituer l'alignement. Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants : - pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ; - pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ; - pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ;	L'implantation par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Les constructions devront être implantées : - à l'alignement de toutes les voies ; - dans le prolongement d'un front bâti (pouvant être constitué d'une seule construction avoisinante) caractérisé par la régularité d'un alignement différent ; - des reculs ponctuels (ex. : loggia, coursives...) peuvent être autorisés sous réserve de participer à la bonne intégration architecturale du projet dans son environnement. Lorsque le terrain à bâtir se situe au droit de plusieurs voies, le présent article s'applique à une seule de ces voies. Le long des voies et chemins à conserver, en présence d'éléments paysagers (arbres, plantations, noues, talus, fossés et haies repérés ou non au plan de zonage), l'implantation à l'alignement n'est pas autorisée. Des implantations différentes par rapport aux voies sont autorisées dans les cas suivants :

- 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 ;
- pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation.

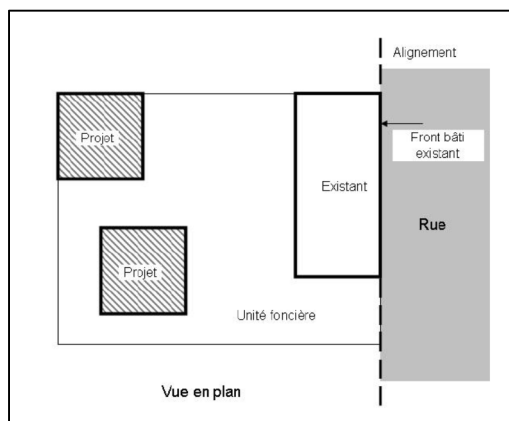
La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation ;
- pour permettre l'extension, l'aménagement ou la modification d'une construction existante qui ne respecte pas la règle dès lors que cette extension, cet aménagement ou cette modification est réalisé soit dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;
- lorsqu'un mur d'un minimum de 1 mètre de hauteur vient constituer l'alignement ;
- en cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière : pour les bâtiments en retrait si un bâtiment existant constitue déjà un front bâti sur la rue ;
- pour les constructions en drapeau n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès ;
- le long des voies et chemins à conserver en présence d'éléments paysagers ou pour assurer la préservation d'une composante végétale ou d'un élément de patrimoine ;
- pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi.

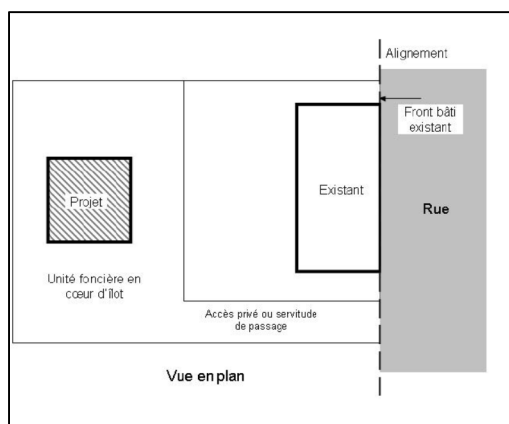
La distance d'implantation par rapport aux voies ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les schémas suivants sont ajoutés pour illustrer la règle :

En cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière : pour les bâtiments en retrait si un bâtiment existant constitue déjà un front bâti sur la rue :



Pour les constructions en drapeau n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès :



3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
3.2 Toitures

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<u>En secteurs UA-2 et UA-2+</u> La forme et la pente des toitures ne sont pas réglementées. Les toitures présentant une pente inférieure ou égale à 10 degrés devront être dissimulées par un acrotère. Les matériaux d'aspect « plaques ondulées en tôle ou plastique » sont interdits. En matière d'ouvertures, il est interdit d'en multiplier le nombre et les dimensions sur un même pan de toiture. Les châssis de toit aux proportions envahissantes sont interdits. <u>En secteurs UA-3 et UA-3+</u> Les toitures doivent être réalisées en matériaux présentant la teinte, le format et l'aspect de l'ardoise et avoir une pente respectant les caractéristiques du bâti environnant. D'autres formes et matériaux peuvent être utilisés pour les constructions non visibles depuis les voies bordant le terrain, à l'exception de plaques ondulées en tôle ou plastique. Les toitures présentant une pente inférieure ou égale à 10 degrés devront être dissimulées par un acrotère. Les ouvertures seront conditionnées à une implantation composée avec la façade (alignement sur ouverture ou trumeau). Les châssis de toit aux propositions envahissantes sont interdits.	La forme et la pente des toitures ne sont pas réglementées. Elles doivent cependant proposer une bonne insertion avec le bâti environnant. Les matériaux d'aspect « plaques ondulées en tôle ou plastique » sont interdits. Les membranes d'étanchéité sont autorisées dès lors qu'elles sont masquées par un relevé d'acrotère et si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. En matière d'ouvertures, il est interdit d'en multiplier le nombre et les dimensions sur un même pan de toiture. Elles seront conditionnées à une implantation composée avec la façade (alignement sur ouverture ou trumeau). Les châssis de toit sont de proportions plus hautes que larges.

3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
3.4 Clôtures

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<u>Clôtures sur rue et emprise publique :</u> Elles devront être constituées : - soit d'un mur plein, - soit d'un muret plein surmonté d'une grille pouvant être doublé d'une haie composée d'essences locales. Les matériaux de type plaque et poteaux en béton et de type PVC sont interdits. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. La hauteur maximale des clôtures sur rue et emprise publique est limitée à 1,5 mètre. <u>Clôtures en limites séparatives :</u> Elles devront être constituées : - soit d'un mur plein, - soit d'un muret plein surmonté d'une grille pouvant être doublé d'une haie composée d'essences locales, - soit d'une haie composée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage. Les matériaux de type plaques et poteaux en béton et de types PVC sont interdits. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.	- Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain (avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et avec les terrains avoisinants) et à assurer une continuité visuelle (en termes de matériaux, de couleurs et de hauteur). - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. - Toute utilisation de PVC, de tous types de plaques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. <u>Clôtures sur emprises publiques et sur voies :</u> La hauteur maximale des clôtures sur emprises publiques et sur voies est limitée à 1,5 mètre. Elles devront être constituées : - soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonnerie et enduit ; - soit d'un mur bahut maçonnerie et enduit dont la hauteur ne dépasse pas, le cas échéant, celle d'un mur bahut avoisinant, surmonté d'un dispositif à claire-voie composé d'une grille. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie composée d'essences locales implantée à l'arrière de la clôture.

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 1,8 mètre.

Clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 1,8 mètre.

Elles devront être constituées :

- soit d'une haie composée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage ;
- soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit ;
- soit d'un mur bahut maçonné et enduit surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif occultant ;
- soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.

3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
3.5 Capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (notamment les capteurs solaires, etc) sont interdits en façade sur rue ou emprise publique. Les capteurs solaires doivent être encastrés et intégrés à la toiture. Les capteurs solaires devront être regroupés en un seul et même champ, sous une forme géométrique simple.	Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (notamment les capteurs solaires) sont interdits en façade sur emprise publique et sur voie. Les capteurs solaires devront être : • intégrés à la toiture ; • regroupés en un seul champ, par pan de toiture ; • d'une forme géométrique simple. Lors d'une implantation de capteurs solaires en toiture terrasse, ils devront être disposés de manière à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti).

e) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DU SECTEUR UR

2. Volumétrie et implantation des constructions
2.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<u>Hors périmètre SPR</u> Sauf en présence d'une marge de recul portée au document graphique du règlement, la majeure partie de la façade doit être implantée à l'alignement des voies : 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 des voies 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 équipements d'intérêt collectif et services publics,	<u>Hors périmètre SPR</u> L'implantation par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. La majeure partie de la façade des constructions doit être implantée à l'alignement des voies. Des reculs ponctuels (ex. : loggia, coursives...) peuvent être autorisés sous réserve de participer à la bonne intégration architecturale du projet dans son environnement. Lorsque le terrain à bâtir se situe au droit de plusieurs voies, le présent article s'applique à une seule de ces voies. Le long des voies et chemins à conserver, en présence d'éléments paysagers (arbres, plantations, noues, talus, fossés et haies repérés ou non au plan de zonage), l'implantation à l'alignement n'est pas autorisée.

- pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation.

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.

L'implantation par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée.

Des implantations différentes par rapport aux voies sont autorisées dans les cas suivants :

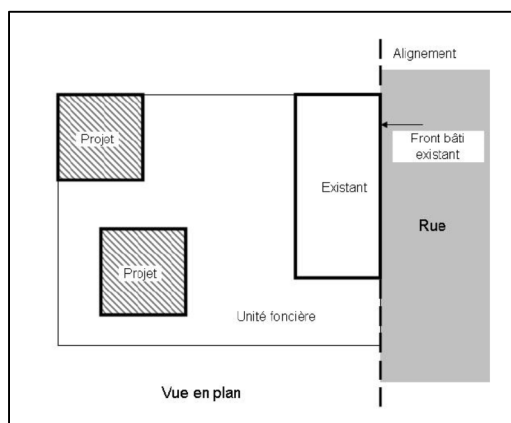
- dans le prolongement d'un front bâti (pouvant être constitué d'une seule construction avoisinante) caractérisé par la régularité d'un alignement différent ;
- pour permettre l'extension, l'aménagement ou la modification d'une construction existante qui ne respecte pas la règle dès lors que cette extension, cet aménagement ou cette modification est réalisé soit dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;
- pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation ;
- en cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière : pour les bâtiments en retrait si un bâtiment existant constitue déjà un front bâti sur la rue ;
- pour les constructions en drapeau n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès ;
- le long des voies et chemins à conserver afin de préserver les éléments paysagers ou pour assurer la préservation d'une composante végétale ou d'un élément de patrimoine ;
- pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi. 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.

La distance d'implantation par rapport aux voies ne s'applique pas :

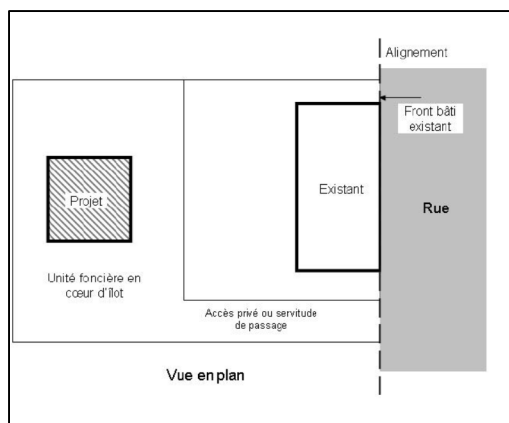
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- le long du domaine public ferroviaire.

Les schémas suivants sont ajoutés pour illustrer la règle :

En cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière : pour les bâtiments en retrait si un bâtiment existant constitue déjà un front bâti sur la rue :



Pour les constructions en drapeau n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès :



2. Volumétrie et implantation des constructions

2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
Les constructions peuvent être implantées soit sur la ou les limite(s) séparative(s), soit en retrait par rapport à celle(s)-ci. 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. Cette disposition ne s'applique pas : • aux annexes des habitations qui peuvent être implantées à 1 mètre minimum, • à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, • aux équipements d'intérêt collectif et services publics.	Les constructions peuvent être implantées sur la (ou les) limite(s) séparative(s). Lorsqu'une construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou du nu du mur d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres. Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants : • pour permettre l'extension, l'aménagement ou la modification d'une construction existante qui ne respecte pas la règle dès lors que cette extension, cet aménagement ou cette modification est réalisé soit dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ; • les annexes (hors piscines) aux habitations peuvent être implantées à une distance d'1 mètre minimum par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s). Dans ce cas, aucune ouverture sur le pignon n'est autorisée. • pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation ; • pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi. La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.4 Clôtures

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
Les clôtures sur rue ou emprise publique doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie : • elles ne doivent pas excéder 2 mètres, • elles sont réalisées soit en pierre apparente, soit en maçonnerie enduite, • elles sont constituées soit par : - o un mur plein,	• Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain (avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et avec les terrains avoisinants) et à assurer une continuité visuelle (en termes de matériaux, de couleurs et de hauteur). • L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

o 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. Dispositions communes aux clôtures sur rue, emprise publique et limites séparatives : 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.	- Toute utilisation de PVC, de tous types de plaques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. <u>Clôtures sur emprises publiques et sur voies :</u> La hauteur maximale des clôtures sur emprises publiques et sur voies est limitée à 2 mètres. Elles devront être constituées : - soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit ; - soit d'un mur bahut maçonné et enduit dont la hauteur ne dépasse pas, le cas échéant, celle d'un mur bahut avoisinant, surmonté d'un dispositif à claire-voie composé d'une grille ou d'un grillage. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie composée d'essences locales implantée à l'arrière de la clôture. <u>Clôtures en limites séparatives :</u> Les dispositions communes aux clôtures s'appliquent.
---	--

3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
3.5 Capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
Les capteurs solaires doivent être encastrés et intégrés à la toiture. Les capteurs solaires devront être regroupés en un seul et même champ, sous une forme géométrique simple. 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. Les autres dispositifs de production d'énergies renouvelables sont interdits en façade sur rue ou emprise publique.	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. Les autres dispositifs de production d'énergies renouvelables sont interdits en façade sur rue ou emprise publique. Les capteurs solaires devront être intégrés à la toiture, regroupés en un seul champ, par pan de toiture et d'une forme géométrique simple. Lors d'une implantation de capteurs solaires en toiture terrasse, ils devront être disposés de manière à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti).

f) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DU SECTEUR UB

2. Volumétrie et implantation des constructions
2.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<u>En secteur UB-1</u> Dans le périmètre SPR, les prescriptions et recommandations du SPR s'appliquent. Hors périmètre SPR, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement. <u>En secteur UB-2</u> Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à	<u>Dans le périmètre SPR</u> Les prescriptions et recommandations du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent. <u>Hors périmètre SPR</u> L'implantation par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Les constructions devront être implantées : soit à l'alignement des voies ;

l'alignement.

Dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- 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,
- pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci,
- pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi,
- à Laval, 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,
- pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation.

La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- soit avec un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies en secteur UB-1 ;
- soit avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies en UB-2.

Des reculs ponctuels (ex. : loggia, coursives...) peuvent être autorisés sous réserve de participer à la bonne intégration architecturale du projet dans son environnement.

Lorsque le terrain à bâtir se situe au droit de plusieurs voies, le présent article s'applique à une seule de ces voies.

Dans l'ensemble de la zone

Le long des voies et chemins à conserver, en présence d'éléments paysagers (arbres, plantations, noues, talus, fossés et haies repérés ou non au plan de zonage), l'implantation à l'alignement n'est pas autorisée.

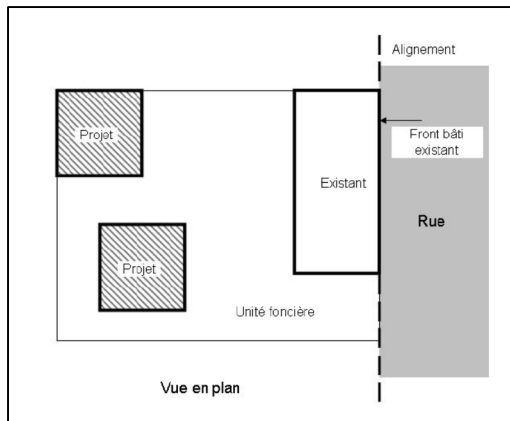
Des implantations différentes par rapport aux voies sont autorisées dans les cas suivants :

- dans le prolongement d'un front bâti (pouvant être constitué d'une seule construction avoisinante) caractérisé par la régularité d'un alignement différent ;
- pour permettre l'extension, l'aménagement ou la modification d'une construction existante qui ne respecte pas la règle dès lors que cette extension, cet aménagement ou cette modification est réalisé soit dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;
- pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation ;
- en cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière : pour les bâtiments en retrait si un bâtiment existant constitue déjà un front bâti sur la rue ;
- pour les constructions en drapeau n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès ;
- le long des voies et chemins à conserver en présence d'éléments paysagers ou pour assurer la préservation d'une composante végétale ou d'un élément de patrimoine ;
- pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
- En UB-1, 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.

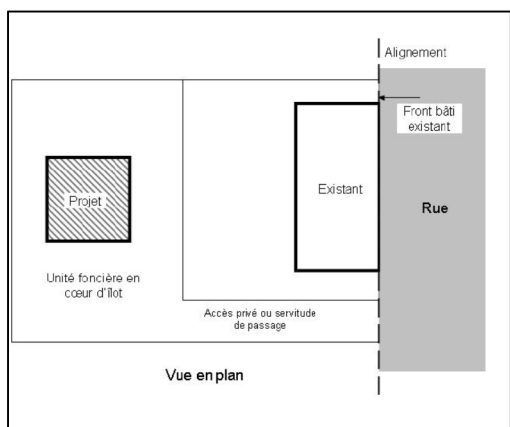
La distance d'implantation par rapport aux voies ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les schémas suivants sont ajoutés pour illustrer la règle :

En cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière : pour les bâtiments en retrait si un bâtiment existant constitue déjà un front bâti sur la rue :



Pour les constructions en drapeau n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès :



2. Volumétrie et implantation des constructions

2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<u>Dans l'ensemble de la zone</u> Les constructions peuvent être implantées sur la (ou les) limite(s) séparative(s) : 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. Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants : - pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur à celle-ci ; - pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi. La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics. <u>En secteur UB-1</u> Les annexes aux habitations peuvent être implantées en limite ou en retrait à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la (ou	Les constructions peuvent être implantées sur la (ou les) limite(s) séparative(s) Lorsqu'une construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou du nu du mur d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres. Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants : - pour permettre l'extension, l'aménagement ou la modification d'une construction existante qui ne respecte pas la règle dès lors que cette extension, cet aménagement ou cette modification est réalisé soit dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ; - les annexes (hors piscines) aux habitations peuvent être implantées à une distance d'1 m minimum par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s). Dans ce cas, aucune ouverture sur le pignon n'est autorisée. - pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation ; - pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du

les) limite(s) séparative(s).	PLUi.
<u>En secteur UB-2</u>	La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Les règles d'implantation ne s'appliquent pas pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation.	

3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
3.2 Toitures

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<u>En secteur UB-1</u> <u>Formes :</u> Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits. Les châssis de toit 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. Les toitures présentant une pente inférieure ou égale à 10 degrés devront être dissimulées par un acrotère. <u>Matériaux :</u> Sont autorisés uniquement : l'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc ou matériau d'aspect similaire, le cuivre, le verre. Les plaques ondulées en tôle ou plastique sont interdites. En toiture, les membranes d'étanchéité sont autorisées si elles sont masquées par un relevé d'acrotère et si elles ne sont pas visibles depuis les espaces publics. <u>En secteur UB-2</u> La forme et la pente des toitures ne sont pas réglementées. Les toitures présentant une pente inférieure ou égale à 10 degrés devront être dissimulées par un acrotère. Les matériaux d'aspect « plaques ondulées en tôle ou plastique » sont interdits.	<u>En secteur UB-1</u> <u>Formes :</u> Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits. Les châssis de toit 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. <u>Matériaux :</u> Sont autorisés uniquement : l'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc ou matériau d'aspect similaire, le cuivre, le verre. Les plaques ondulées en tôle ou plastique sont interdites. En toiture, les membranes d'étanchéité sont autorisées si elles sont masquées par un relevé d'acrotère et si elles ne sont pas visibles depuis les espaces publics. <u>En secteur UB-2</u> La forme et la pente des toitures ne sont pas réglementées. Elles doivent cependant proposer une bonne insertion avec le bâti environnant. Les matériaux d'aspect « plaques ondulées en tôle ou plastique » sont interdits. Les membranes d'étanchéité sont autorisées dès lors qu'elles sont masquées par un relevé d'acrotère et si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
3.4 Clôtures

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<u>En secteur UB-1 :</u> 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...).	<u>En secteur UB-1 :</u> Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain (avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et avec les terrains avoisinants) et à assurer une continuité visuelle (en termes de matériaux, de couleurs et de

Les clôtures sur voie ou emprise publique doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle de la voie.

Sur voie, emprise publique 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.

En secteur UB-2 :

Clôtures sur rue et emprise publique

Elles seront constituées d'une haie pouvant être doublée d'un grillage, lequel devra être positionné à l'arrière de la haie du côté de la propriété (et non de la voie ou emprise publique).

En cas de nécessité technique, un mur de soutènement pourra être réalisé à l'arrière de la haie, du côté de la propriété.

Les haies devront être composées d'essences locales.

Les matériaux de type plaque et poteaux en béton, et de types PVC sont interdits. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

La hauteur maximale des clôtures sur rue et emprise publique est limitée à 1,50 mètre.

Clôtures en limites séparatives

Elles seront constituées d'une haie pouvant être doublée d'un grillage. Les haies devront être composées d'essences locales.

En cas de nécessité technique, un mur de soutènement pourra être réalisé.

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives et espace public est limitée à 1,80 mètre.

Par exception, lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture occultante (mur enduit ou claustra en panneaux bois ou d'aspect similaire au bois) peut être mise en place sur une hauteur maximale d'1,80 mètre et sur une longueur maximale de 6 mètres dans le prolongement du mur de la construction qui est en limite vers le fond de parcelle.

hauteur).

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Toute utilisation de PVC, de tous types de planques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.
- La hauteur maximale des clôtures sur rue et emprise publique est limitée à 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon...).

Elles devront être constituées :

- soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit ;
- soit d'un mur bahut maçonné et enduit dont la hauteur ne dépasse pas, le cas échéant, celle d'un mur bahut avoisinant, surmonté d'un dispositif à claire-voie. Sur rue et emprise publique, ces clôtures devront préférentiellement être doublées d'une haie composée d'essences locales implantée à l'arrière de la clôture ;
- soit d'une grille ou grillage. Sur rue et emprise publique, la grille ou le grillage sera doublé d'une haie vive constituée d'arbustes d'essences locales ;
- soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.

En secteur UB-2 :

- Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain (avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et avec les terrains avoisinants) et à assurer une continuité visuelle (en termes de matériaux, de couleurs et de hauteur).
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Toute utilisation de PVC, de tous types de planques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

Clôtures sur emprises publiques et sur voies :

La hauteur maximale des clôtures sur emprises publiques et sur voies est limitée à 1,50 mètre.

Elles devront être constituées :

- soit d'une haie composée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage, lequel devra être positionné à l'arrière de la haie du côté de la propriété (et non de la voie ou de l'emprise publique). En cas de nécessité technique, un mur de soutènement, maçonné et enduit pourra être réalisé ;
- soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit ;
- soit d'un mur bahut maçonné et enduit dont la hauteur ne dépasse pas, le cas échéant, celle d'un mur bahut avoisinant, surmonté d'un dispositif à claire-voie. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie composée d'essences locales implantée à l'arrière de la clôture.
- soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.

Clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.

- Elles devront être constituées :

	• soit d'une haie composée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage. En cas de nécessité technique, un mur de soutènement, maçonné et enduit pourra être réalisé ; • soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit ; soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.
--	---

3.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
	3.5 Capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<u>En secteur UB-1</u> 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. Les autres dispositifs de production d'énergies renouvelables ne sont pas autorisés en façade sur rue et emprise publique. En toiture, les panneaux seront 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...). <u>En secteur UB-2</u> Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (notamment les capteurs solaires, etc) sont interdits en façade sur rue ou emprise publique. Les capteurs solaires doivent être encastrés et intégrés à la toiture. Les capteurs solaires devront être regroupés en un seul et même champ, sous une forme géométrique simple.	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. Les autres dispositifs de production d'énergies renouvelables sont interdits en façade sur rue ou emprise publique. Les capteurs solaires devront être intégrés à la toiture, regroupés en un seul champ, par pan de toiture et d'une forme géométrique simple. Lors d'une implantation de capteurs solaires en toiture terrasse, ils devront être disposés de manière à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti).

g) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DU SECTEUR UH

2.	Volumétrie et implantation des constructions
	2.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<u>En secteur UH-1</u> L'implantation des constructions doit se conformer aux dispositions du règlement applicable à l'intérieur du SPR. <u>En secteur UH-2</u> Les constructions devront être implantées : • soit à l'alignement, • soit en retrait avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants : • pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est	<u>En secteur UH-1</u> Les prescriptions et recommandations du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent. <u>En secteur UH-2</u> L'implantation par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Les constructions devront être implantées soit à l'alignement des voies, soit avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies. Lorsque le terrain à bâtir se situe au droit de plusieurs voies, le présent article s'applique à une seule de ces voies.

réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci, - pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, - pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation. La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.	Le long des voies et chemins à conserver, en présence d'éléments paysagers (arbres, plantations, noues, talus, fossés et haies repérés ou non au plan de zonage), l'implantation à l'alignement n'est pas autorisée. Des implantations différentes par rapport aux voies sont autorisées dans les cas suivants : - dans le prolongement d'un front bâti (pouvant être constitué d'une seule construction avoisinante) caractérisé par la régularité d'un alignement différent ; - pour permettre l'extension, l'aménagement ou la modification d'une construction existante qui ne respecte pas la règle dès lors que cette extension, cet aménagement ou cette modification est réalisé soit dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ; - pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation ; - le long des voies et chemins à conserver en présence d'éléments paysagers ou pour assurer la préservation d'une composante végétale ou d'un élément de patrimoine ; - pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi. La distance d'implantation par rapport aux voies ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
---	--

2. Volumétrie et implantation des constructions	
	2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
Les constructions peuvent être implantées sur la (ou les) limite(s) séparative(s). 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. Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants : - pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur à celle-ci, - les annexes aux habitations doivent être implantées soit à l'alignement soit à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la (les) limite(s) séparative(s), - pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, - en secteur UH-2 uniquement : pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation. La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.	Les constructions peuvent être implantées sur la (ou les) limite(s) séparative(s). Lorsqu'une construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou du nu du mur d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres. Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants : - pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur à celle-ci, - les annexes aux habitations doivent être implantées soit à l'alignement soit à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la (les) limite(s) séparative(s), - pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, - en secteur UH-2 uniquement : pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation. La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
3.2 Toitures

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
Les toitures devront utiliser des matériaux présentant la teinte, la forme et l'aspect de l'ardoise.	La forme et la pente des toitures ne sont pas réglementées. Elles doivent cependant proposer une bonne insertion avec le bâti environnant. Les matériaux d'aspect « plaques ondulées en tôle ou plastique » sont interdits. Les membranes d'étanchéité sont autorisées dès lors qu'elles sont masquées par un relevé d'acrotère et si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
3.3 Clôtures

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<u>En secteur UH-2 :</u> <u>Clôtures sur rue et emprise publique</u> Elles devront être constituées : - soit d'un mur plein, - soit d'un muret plein surmonté d'une grille pouvant être doublé d'une haie composée d'essences locales. Les matériaux de type plaques et poteaux en béton sont interdits. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. La hauteur maximale des clôtures sur rue et emprise publique est limitée à 1,50 mètre. <u>Clôtures en limites séparatives</u> Elles devront être constituées : - soit d'un mur plein, - soit d'un muret plein surmonté d'une grille pouvant être doublé d'une haie composée d'essences locales. Les matériaux de type plaques et poteaux en béton sont interdits. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.	<u>En secteur UH-2 :</u> - Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain (avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et avec les terrains avoisinants) et à assurer une continuité visuelle (en termes de matériaux, de couleurs et de hauteur). - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. - Toute utilisation de PVC, de tous types de planques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. <u>Clôtures sur emprises publiques et sur voies :</u> La hauteur maximale des clôtures sur emprises publiques et sur voies est limitée à 1,50 mètre. - Elles devront être constituées : - soit d'une haie composée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage, lequel devra être positionné à l'arrière de la haie du côté de la propriété (et non de la voie ou de l'emprise publique). En cas de nécessité technique, un mur de soutènement, maçonné et enduit pourra être réalisé ; - soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit ; - soit d'un mur bahut maçonné et enduit dont la hauteur ne dépasse pas, le cas échéant, celle d'un mur bahut avoisinant, surmonté d'un dispositif à claire-voie. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie composée d'essences locales implantée à l'arrière de la clôture. - soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art. <u>Clôtures en limites séparatives :</u> La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 1,80 mètre. Elles devront être constituées : - soit d'une haie composée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage. En cas de nécessité technique, un mur de soutènement, maçonné et enduit pourra être réalisé ;

	• soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit ; • soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.
--	--

3.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
	3.5 Capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (notamment les capteurs solaires, etc) sont interdits en façade sur rue ou emprise publique. Les capteurs solaires doivent être encastrés et intégrés à la toiture. Les capteurs solaires devront être regroupés en un seul et même champ, sous une forme géométrique simple.	Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (notamment les capteurs solaires, etc) sont interdits en façade sur emprise publique et sur voie. Les capteurs solaires devront être intégrés à la toiture, regroupés en un seul champ, par pan de toiture et d'une forme géométrique simple. Lors d'une implantation de capteurs solaires en toiture terrasse, ils devront être disposés de manière à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti).

h) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DU SECTEUR UL

3.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
	3.5 Capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
Les capteurs solaires doivent être encastrés et intégrés à la toiture. Les capteurs solaires devront être regroupés en un seul et même champ, sous une forme géométrique simple.	Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (notamment les capteurs solaires, etc) sont interdits en façade sur emprise publique et sur voie. Les capteurs solaires devront être : • encastrés et soit intégrés à la toiture, regroupés en un seul champ, par pan de toiture et d'une forme géométrique simple ; • soit en façade, mur rideau, décoration de vitrage dès lors que la façade n'est pas implantée à l'alignement. Lors d'une implantation de capteurs solaires en toiture terrasse, ils devront être disposés de manière à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti).

i) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DU SECTEUR AUH

1.	Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités
	1.3 Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Afin de respecter les orientations de l'OAP La Longueraie à Louverné, il convient de préciser les affectations autorisées au sein d'un secteur délimité par prescription graphique relative à la sédentarisation des gens du voyage.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
Peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes : - pour la ville de Laval uniquement : 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 suivants du présent règlement 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 réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres, - l'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes, 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.	Peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes : - pour la ville de Laval uniquement : 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 suivants du présent règlement 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 réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres, - l'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes, 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, - à Louverné, dans le secteur de La Longueraie, les stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, à condition qu'ils soient compris dans les terrains délimités au règlement graphique comme dédiés à la sédentarisation des gens du voyage.

3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
3.2 Toitures

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits. Les châssis de toit sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastree). La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite. 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. Les toitures présentant une pente inférieure ou égale à 10 degrés devront être dissimulées par un acrotère.	La forme et la pente des toitures ne sont pas réglementées. Elles doivent cependant proposer une bonne insertion avec le bâti environnant. Les matériaux d'aspect « plaques ondulées en tôle ou plastique » sont interdits. Les membranes d'étanchéité sont autorisées dès lors qu'elles sont masquées par un relevé d'acrotère et si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
3.4 Clôtures

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<u>Pour la ville de Laval :</u> 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...).	<u>Pour la ville de Laval :</u> 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.

Pour les autres communes :

Clôtures sur rue et emprise publique :

Elles seront constituées d'une haie pouvant être doublée d'un grillage, lequel devra être positionné à l'arrière de la haie du côté de la propriété (et non de la rue ou de l'emprise publique). Les haies devront être composées d'essences locales.

En cas de nécessité technique, un mur de soutènement pourra être réalisé à l'arrière de la haie, du côté de la propriété.

Les matériaux de type plaque et poteaux en béton, et de types PVC sont interdits. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

La hauteur maximale des clôtures sur rue et emprise publique est limitée à 1,50 mètre.

Clôtures en limites séparatives :

Elles seront constituées d'une haie pouvant être doublée d'un grillage. Les haies devront être composées d'essences locales.

En cas de nécessité technique, un mur de soutènement pourra être réalisé.

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives et espace public est limitée à 1,80 mètre.

Par exception, lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture occultante (mur enduit ou claustra en panneaux bois ou d'aspect similaire au bois) peut être mise en place sur une hauteur maximale d'1,80 mètre et sur une longueur maximale de 6 mètres dans le prolongement du mur de la construction qui est en limite vers le fond de parcelle.

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.

Pour les autres communes :

- Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain (avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et avec les terrains avoisinants) et à assurer une continuité visuelle (en termes de matériaux, de couleurs et de hauteur).
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Toute utilisation de PVC, de tous types de planques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

Clôtures sur emprises publiques et sur voies :

La hauteur maximale des clôtures sur emprises publiques et sur voies est limitée à 1,50 mètre.

Elles devront être constituées :

- soit d'une haie composée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage, lequel devra être positionné à l'arrière de la haie du côté de la propriété (et non de la voie ou de l'emprise publique). En cas de nécessité technique, un mur de soutènement, maçonné et enduit pourra être réalisé ;
- soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit ;
- soit d'un mur bahut maçonné et enduit dont la hauteur ne dépasse pas, le cas échéant, celle d'un mur bahut avoisinant, surmonté d'un dispositif à claire-voie. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie composée d'essences locales implantée à l'arrière de la clôture.
- soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.

Clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.

- Elles devront être constituées :
- soit d'une haie composée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage. En cas de nécessité technique, un mur de soutènement, à l'arrière de la haie, maçonné et enduit pourra être réalisé ;
- soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit ;
- soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.

3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
3.5 Capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
Hors Laval, les capteurs solaires sont interdits en façade sur rue ou emprise publique. Les capteurs solaires doivent être encastrés et intégrés à la toiture. Les capteurs solaires devront être regroupés en un seul et même champ, sous une forme géométrique simple. Les autres dispositifs de production d'énergies renouvelables sont interdits en façade sur rue ou emprise publique. Pour la ville de Laval uniquement, 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.	<u>Pour la ville de Laval :</u> 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. <u>Pour les autres communes :</u> 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. Les autres dispositifs de production d'énergies renouvelables sont interdits en façade sur rue ou emprise publique. Les capteurs solaires devront être intégrés à la toiture, regroupés en un seul champ, par pan de toiture et d'une forme géométrique simple. Lors d'une implantation de capteurs solaires en toiture terrasse, ils devront être disposés de manière à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti).

j) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DU SECTEUR A

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités
1.2 Nature des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La nature des occupations et utilisations du sol autorisées en secteur At est précisée afin de prendre en compte les aires de camping et de campings-cars et les activités de location de salles.

Les modifications apparaissent en rouge dans le tableau ci-après.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
Dans les STECAL At (tourisme et loisirs : châteaux, gîtes, campings, chalets, salles des fêtes ou de séminaire, maisons éclésières et haltes fluviales, ...), sont autorisées les constructions suivantes : • l'artisanat et les commerces de détail, • les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, • les constructions et installations à destination de restauration, • l'hébergement hôtelier et touristique, • les constructions, installations et ouvrages à destination des activités des secteurs secondaire ou tertiaire uniquement de type entrepôt et bureaux.	Dans les STECAL At (tourisme et loisirs : châteaux, gîtes, campings, chalets, salles des fêtes ou de séminaire, maisons éclésières et haltes fluviales, ...), sont autorisées les constructions suivantes : • l'artisanat et les commerces de détail, • les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, • les constructions et installations à destination de restauration, • l'hébergement hôtelier et touristique, • la location de salles, • les aires de camping et les aires de campings-cars, • les constructions, installations et ouvrages à destination des activités des secteurs secondaire ou tertiaire uniquement de type entrepôt et bureaux.

2. Volumétrie et implantation des constructions
2.4 Emprise au sol

La rédaction de la règle relative à l'emprise au sol des constructions dans l'ensemble de la zone A pour

les extensions et les annexes est modifiée afin d'en faciliter la compréhension. Par ailleurs, les règles d'emprise au sol de l'ensemble des secteurs de la zone A sont reprises dans l'article 1.2. Cette redondance est supprimée.

Les modifications apparaissent en rouge dans le tableau ci-après.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<u>Dans l'ensemble de la zone A (y compris en secteur Ap et dans les STECAL) :</u> Pour les extensions et annexes aux habitations existantes à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols : - la superficie totale de l'extension ne dépasse pas 50% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, et que l'emprise au sol totale de la construction après extension ne soit pas supérieure à 250 m², - pour les constructions ayant déjà une emprise au sol 250 m² à la date d'approbation du PLUi, une extension de 25 m² maximum sera néanmoins autorisée. - l'emprise au sol cumulée des annexes créées à partir de la date d'approbation du PLUi ne dépasse pas 40 m², - une seule piscine d'une surface de bassin maximum de 50 m² ne soit réalisée par habitation existante.	<u>Dans l'ensemble de la zone A (y compris en secteur Ap et dans les STECAL) :</u> Pour les extensions et annexes aux habitations existantes à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols : la superficie totale l'emprise sol de l'extension ne dépasse pas 50% de la surface de plancher de la ou des constructions existantes constituant l'habitat existant à la date d'approbation du PLUi, et que l'emprise au sol totale de la construction après extension ne soit pas supérieure à 250 m², - pour les constructions ayant déjà une emprise au sol 250 m² à la date d'approbation du PLUi, une extension de 25 m² maximum sera néanmoins autorisée, - l'emprise au sol cumulée des annexes créées à partir de la date d'approbation du PLUi ne dépasse pas 40 m², - une seule piscine d'une surface de bassin maximum de 50 m² ne soit réalisée par habitation existante.

4. Traitement environnemental te paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
4.1 Part minimale des espaces perméables

Dans le traitement des espaces perméables, est introduite une protection relative aux éléments paysagers non repérés au règlement graphique.

Les modifications apparaissent en rouge dans le tableau ci-après.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<u>Hors Laval :</u> Au moins 40% de la surface totale du terrain doivent être développés en espaces perméables et plantés d'arbres de haut jet. <u>À Laval :</u> Les espaces perméables et plantés d'arbres de haut jet doivent représenter au moins : 85 % de la surface totale du terrain en Ah, 70% de la surface totale du terrain sur les autres STECAL.	<u>À Laval :</u> Dans l'ensemble de la zone hors STECAL Ah, les espaces perméables représenteront au moins 70 % de la surface totale de la parcelle. Dans le secteur Ah, les espaces perméables représenteront au moins 85 % de la surface totale de la parcelle. La protection des arbres et des plantations existants, des noues, talus, fossés, mares et des haies non repérés au règlement graphique doit être recherchée au maximum. Une compensation en cas d'abattage, d'arrachage ou de destruction devra être proposée. <u>Dans les autres communes :</u> Les espaces perméables représenteront au moins 40 % de la surface totale de la parcelle. La protection des arbres et des plantations existants, des noues, talus, fossés, mares et des haies non repérés au règlement

graphique doit être recherchée au maximum. Une compensation en cas d'abattage, d'arrachage ou de destruction sera recherchée.

k) LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DU SECTEUR N

1.	Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités
	1.2 Nature des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La nature des occupations et utilisations du sol autorisées en secteur Nt est précisée afin de prendre en compte les aires de camping et de campings-cars et les activités de location de salles.

Les modifications apparaissent en rouge dans le tableau ci-après.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
Dans les STECAL Nt (tourisme et loisirs : châteaux, gîtes, campings, chalets, salles des fêtes ou de séminaire, maisons éclusières et haltes fluviales, ...), sont autorisées les constructions suivantes : • l'artisanat et les commerces de détail, • les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, • les constructions et installations à destination de restauration, • l'hébergement hôtelier et touristique, • les constructions, installations et ouvrages à destination des activités des secteurs secondaire ou tertiaire uniquement de type entrepôt et bureaux.	Dans les STECAL Nt (tourisme et loisirs : châteaux, gîtes, campings, chalets, salles des fêtes ou de séminaire, maisons éclusières et haltes fluviales, ...), sont autorisées les constructions suivantes : • l'artisanat et les commerces de détail, • les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, • les constructions et installations à destination de restauration, • l'hébergement hôtelier et touristique, • la location de salles, • les aires de camping et les aires de campings-cars, • les constructions, installations et ouvrages à destination des activités des secteurs secondaire ou tertiaire uniquement de type entrepôt et bureaux.

2.	Volumétrie et implantation des constructions
	2.4 Emprise au sol

La rédaction de la règle relative à l'emprise au sol des constructions dans l'ensemble de la zone N pour les extensions et les annexes est modifiée afin d'en faciliter la compréhension. Par ailleurs, les règles d'emprise au sol de l'ensemble des secteurs de la zone N sont reprises dans l'article 1.2. Cette redondance est supprimée.

Les modifications apparaissent en rouge dans le tableau ci-après.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
<u>Dans l'ensemble de la zone N (y compris en secteur Np et dans les STECAL) :</u> Pour les extensions et annexes aux habitations existantes à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols : • la superficie totale de l'extension ne dépasse pas 50% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, et que l'emprise au sol totale de la construction après extension ne soit pas supérieure à 250 m², • pour les constructions ayant déjà une emprise au sol 250 m² à la date d'approbation du PLUi, une extension de 25 m² maximum sera néanmoins autorisée, • l'emprise au sol cumulée des annexes créées à partir de la date d'approbation du PLUi ne dépasse pas 40 m²,	<u>Dans l'ensemble de la zone N (y compris en secteur Np et dans les STECAL) :</u> Pour les extensions et annexes aux habitations existantes à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols : • la superficie totale l'emprise sol de l'extension ne dépasse pas 50% de la surface de plancher de la ou des constructions existantes constituant l'habitat existant à la date d'approbation du PLUi, et que l'emprise au sol totale de la construction après extension ne soit pas supérieure à 250 m², • pour les constructions ayant déjà une emprise au sol 250 m² à la date d'approbation du PLUi, une extension de 25 m² maximum sera néanmoins autorisée,

- une seule piscine d'une surface de bassin maximum de 50 m² ne soit réalisée par habitation existante.

- l'emprise au sol cumulée des annexes créées à partir de la date d'approbation du PLUi ne dépasse pas 40 m²,
- une seule piscine d'une surface de bassin maximum de 50 m² ne soit réalisée par habitation existante.

4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
4.1 Part minimale des espaces perméables

Dans le traitement des espaces perméables, est introduite une protection relative aux éléments paysagers non repérés au règlement graphique.

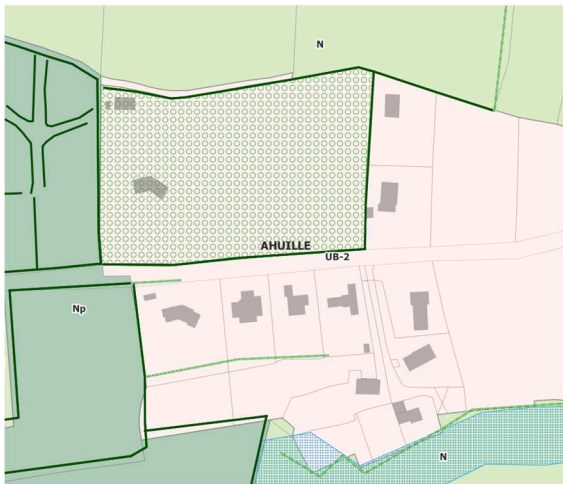
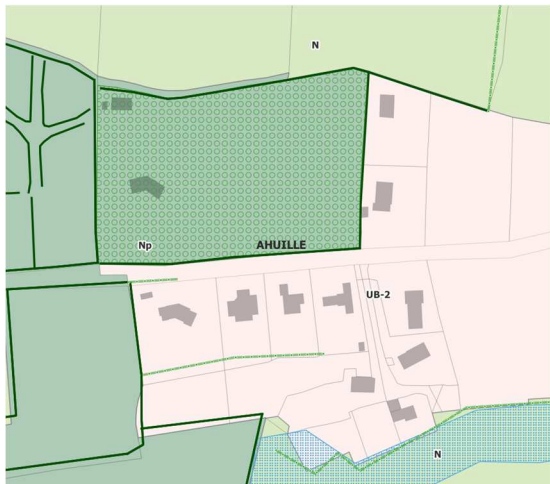
Les modifications apparaissent en rouge dans le tableau ci-après.

Rédaction PLUi approuvé	Version modifiée
Au moins 40% de la surface totale du terrain doivent être développés en espaces perméables et plantés d'arbres de haut jet.	<u>À Laval :</u> Les espaces perméables représenteront au moins 70 % de la surface totale de la parcelle. La protection des arbres et des plantations existants, des noues, talus, fossés, mares et des haies non repérés au règlement graphique doit être recherchée au maximum. Une compensation en cas d'abattage, d'arrachage ou de destruction devra être proposée. <u>Dans les autres communes :</u> Les espaces perméables représenteront au moins 40 % de la surface totale de la parcelle. La protection des arbres et des plantations existants, des noues, talus, fossés, mares et des haies non repérés au règlement graphique doit être recherchée au maximum. Une compensation en cas d'abattage, d'arrachage ou de destruction sera recherchée.

2) CORRECTIONS APPORTÉES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

a) LA RÉDUCTION DE LA ZONE UB-2 À AHUILLÉ

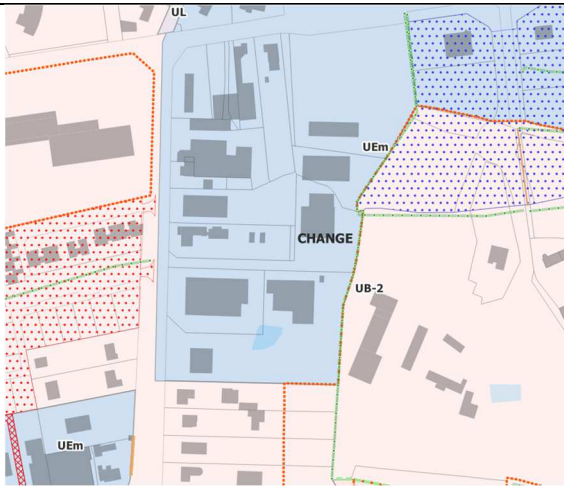
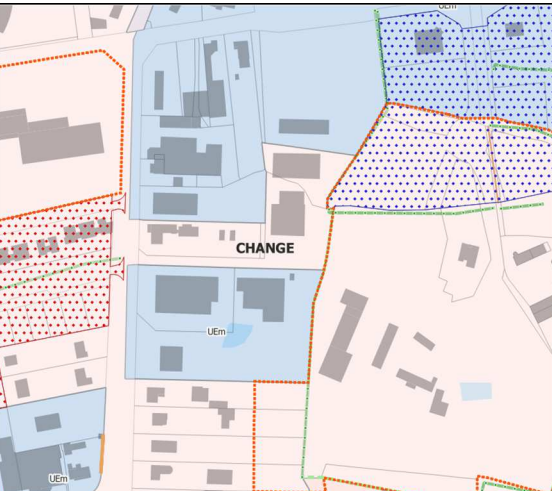
La parcelle C 0158 est recouverte dans son intégralité d'un espace boisé classé et est classée UB-2. Ce zonage, permettant la mobilisation du foncier pour le développement de projets urbains n'est pas cohérent avec une telle prescription environnementale (EBC). Vu le contexte, il convient de classer cette parcelle en Np.

Commune d'Ahuillé	
Réduction de la zone UB-2	
Règlement graphique avant modification 	Règlement graphique après modification 
Surface de la zone UB-2 avant modification 1 684,7 hectares Surface de la zone Np avant modification 2 565 hectares	Surface de la zone UB-2 après modification 1 683,2 hectares Surface de la zone Np après modification 2 566,5 hectares

b) LA RÉDUCTION DE LA ZONE UEm À CHANGÉ

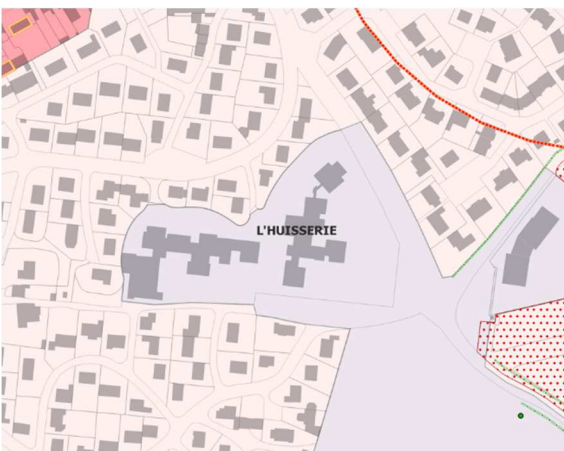
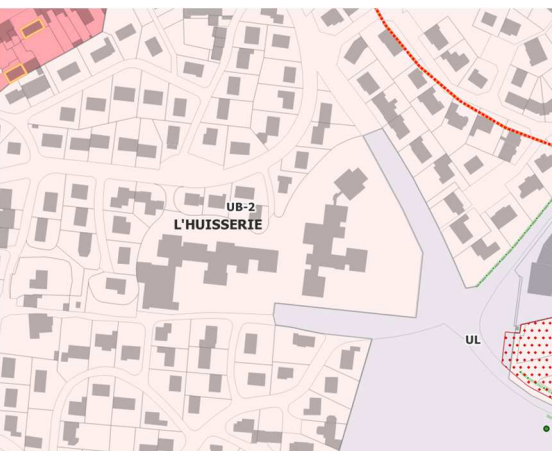
Les parcelles AD 0020, AD 0021, AD 0022 et AD 0031 accueillent des bâtiments à vocation économique qui ne sont plus occupés à ce titre. Ces parcelles font le lien entre un projet résidentiel structurant faisant l'objet d'une OAP (Renouvellement) et les autres quartiers résidentiels situés de l'autre côté du boulevard des Manouvriers. Il convient, afin de traiter cette connexion, de classer ces parcelles en UB-2.

Commune de Changé	
Réduction de la zone UEm	
Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification

	
Surface de la zone UEm avant modification 1 562,1 hectares Surface de la zone UB-2 avant modification <i>(après prise en compte des autres éléments modificatifs)</i> 1 683,2 hectares	Surface de la zone UEm après modification 1 561,1 hectares Surface de la zone UB-2 après modification <i>(après prise en compte des autres éléments modificatifs)</i> 1 684,2 hectares

c) LA RÉDUCTION DE LA ZONE UL À L'HUISSERIE

La parcelle AB 592, classée en UL, accueille le groupe scolaire public et plusieurs services périscolaires. La municipalité a pour projet la reconstruction / rénovation du groupe scolaire au même endroit ou une nouvelle construction sur un emplacement autre. En fonction du choix qui sera pris ultérieurement, il convient de classer cette parcelle en UB-2 afin d'y permettre un développement résidentiel et ainsi proposer une alternative au développement urbain par extension.

Commune de L'Huisserie Réduction de la zone UL	
Règlement graphique avant modification 	Règlement graphique après modification 

Surface de la zone UL avant modification 145,7 hectares	Surface de la zone UL après modification 144,2 hectares
Surface de la zone UB-2 avant modification <i>(après prise en compte des autres éléments modificatifs)</i> 1 684,2 hectares	Surface de la zone UB-2 après modification <i>(après prise en compte des autres éléments modificatifs)</i> 1 685,7 hectares

d) AJOUT D'UNE PARCELLE DANS LA ZONE UEC

La parcelle ZD 0067 fait partie du lotissement correspondant à la zone d'activités des Bozées. Elle est propriété de Laval Agglomération, gestionnaire de la zone, et n'est pas vouée à l'activité agricole. Cet oubli de recollement de l'unité foncière est une erreur matérielle qui est ici corrigée.

Commune de Laval	
Intégration d'une parcelle à la zone UEC	
Règlement graphique avant modification 	Règlement graphique après modification 
Surface de la zone UEC avant modification 237,7 hectares	Surface de la zone UEC après modification 237,8 hectares
Surface de la zone N avant modification 8 282,5 hectares	Surface de la zone N après modification 8 282,4 hectares

e) RÉDUCTION DE LA ZONE UR À LAVAL

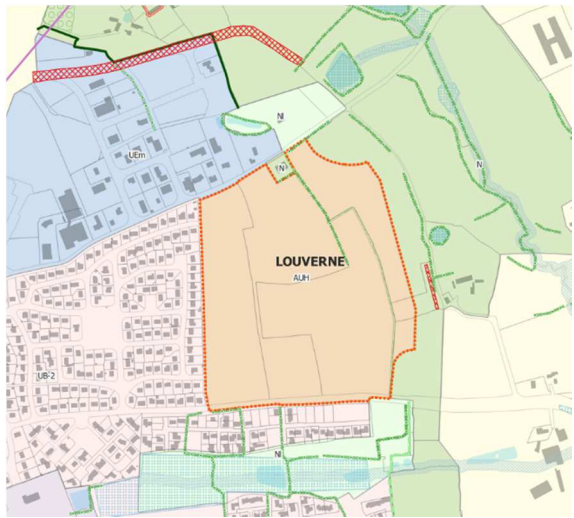
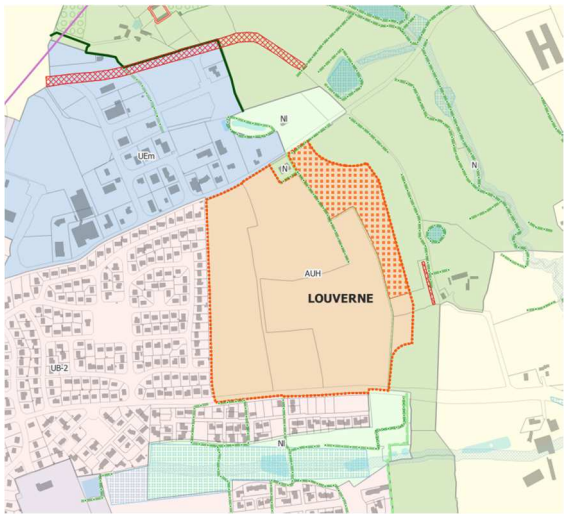
Le site de la technopole s'étend sur les communes de Laval et de Changé sans discontinuité urbaine. La vocation de cette zone d'activités doit permettre des règles de construction cohérentes sur l'ensemble de ce secteur. Il convient donc de proposer un zonage UEt aux parcelles occupées ou à vocation d'activités universitaires ou technopolitaines situées sur la commune de Laval et classées en UR.

Commune de Laval
Réduction de la zone UR

Règlement graphique avant modification 	Règlement graphique après modification 
Surface de la zone UR avant modification 674,7 hectares Surface de la zone UEt avant modification 56,5 hectares	Surface de la zone UR après modification 668,3 hectares Surface de la zone UEt après modification 62,9 hectares

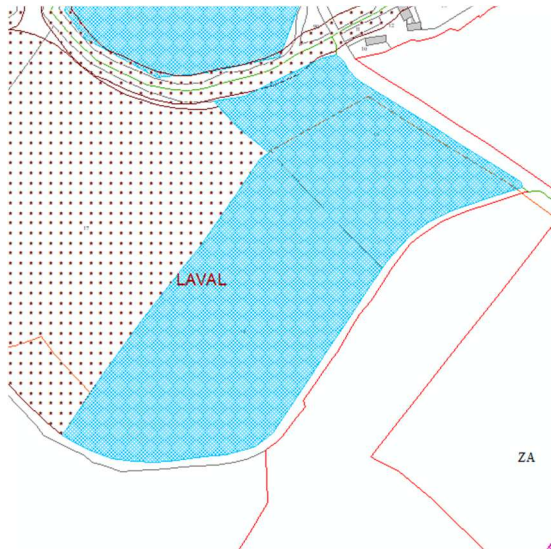
f) AJOUT D'UNE PRESCRIPTION GRAPHIQUE AU PLAN DE ZONAGE DE LOUVERNÉ

L'OAP La Longueraie prévoit au sein de son périmètre un secteur où il sera possible d'aménager un espace permettant la sédentarisation des gens du voyage. Cette orientation n'est pas reprise dans le règlement graphique. Il convient de modifier le plan de zonage de la commune de Louverné en ajoutant cette prescription. Cette modification nécessite également de préciser le règlement écrit (cf. :partie 1).

Commune de Louverné	
Ajout d'une prescription relative à la sédentarisation des GDV	
Règlement graphique avant modification 	Règlement graphique après modification 

g) REPÉRAGE D'UNE ZONE HUMIDE À LAVAL

Dans le cadre d'un projet d'aménagement situé dans le secteur des Faluères, à Laval, Laval Agglomération a souhaité s'assurer de la présence d'une zone humide sur les parcelles ZA 0018 et ZA 0019. Le bureau d'études EVEN CONSEIL a été mandaté pour réaliser une étude de caractérisation des zones humides. Les conclusions de ce travail ont permis d'identifier la présence d'une zone humide sur une partie importante de ce secteur classé en AUH. Il convient de reporter cette zone humide au règlement graphique.

Commune de Laval	
Repérage d'une zone humide	
Règlement graphique avant modification 	Règlement graphique après modification 
Surface de la zone humide avant modification : Néant	Surface de la zone humide après modification : 4 hectares

h) LE REPÉRAGE D'ARBRES ISOLÉS REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23

Dans le dossier d'arrêt de projet du PLUi soumis à enquête publique et notifié aux personnes publiques associées et aux communes, le règlement graphique ne faisait pas apparaître de prescriptions au titre de l'article L. 151-23 – espace boisé classé – sur la parcelle AS 0431, à Saint-Berthevin.

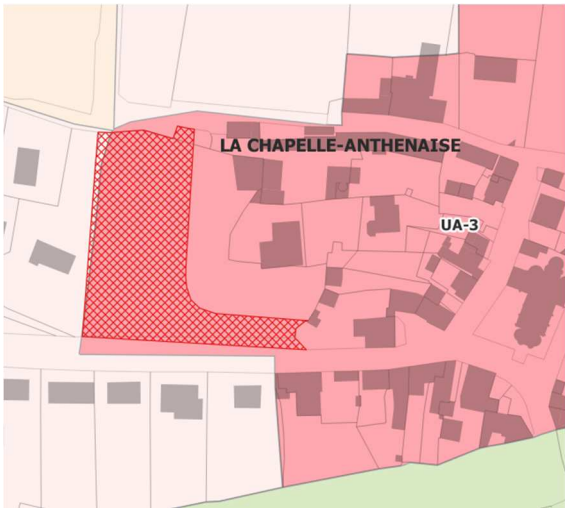
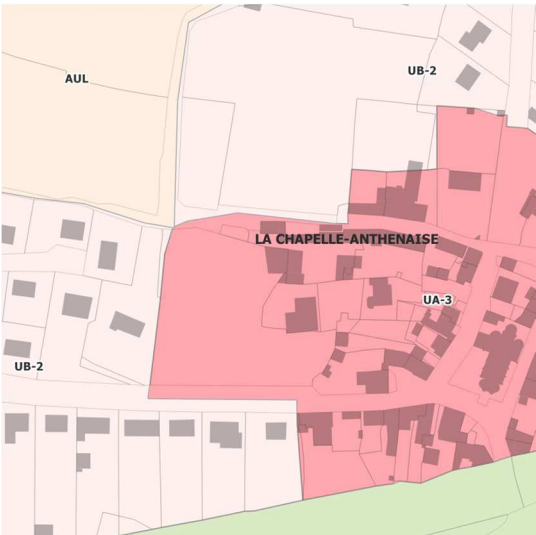
Dans le mémoire en réponse aux observations du public, à la demande du propriétaire de ne pas classer cette parcelle au titre des espaces boisés classés, Laval Agglomération a répondu que "*le règlement graphique ne repère aucun EBC sur la parcelle AS 0431*". Ainsi, le repérage d'un espace boisé sur la parcelle AS 0431 sur les pièces constitutives du dossier d'approbation du PLUi relève d'une erreur de forme qu'il convient de corriger. La réponse de Laval Agglomération exprimant clairement l'absence d'espace boisé classé sur la parcelle AS 0431.

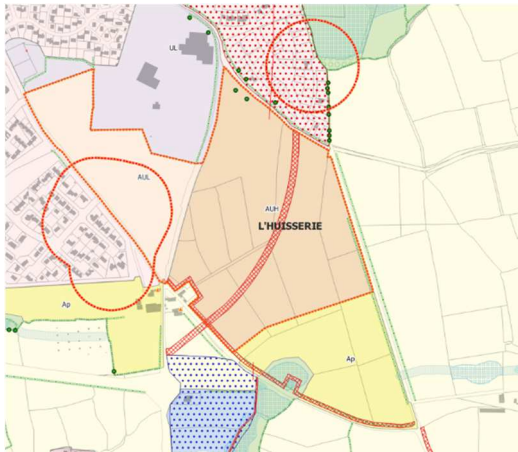
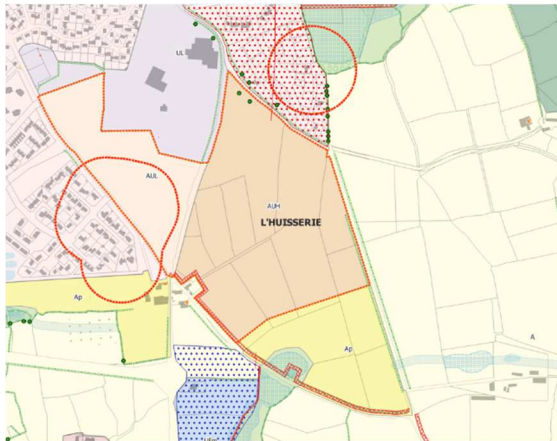
Il est néanmoins proposer de préserver au titre des arbres isolés remarquables, les éléments nécessitant une protection particulière.

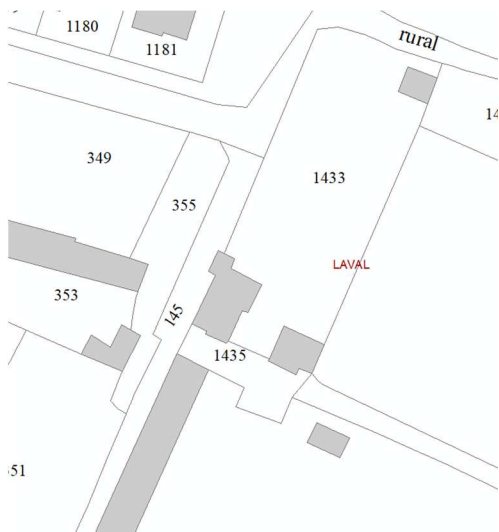
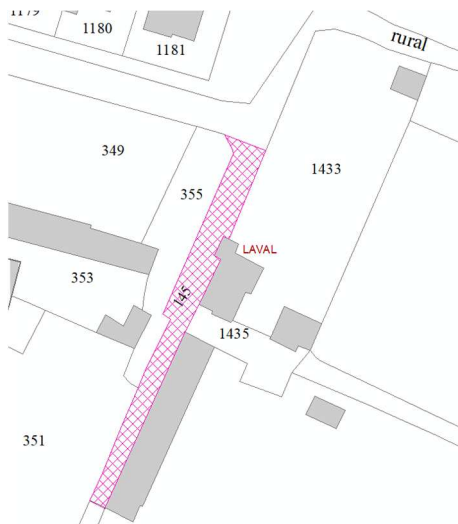
Commune de Saint-Berthevin	
Repérage d'arbres isolés remarquables	
Règlement graphique avant modification 	Règlement graphique après modification 

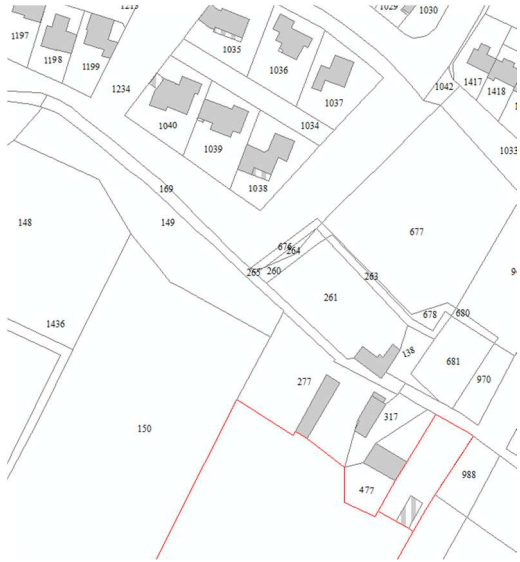
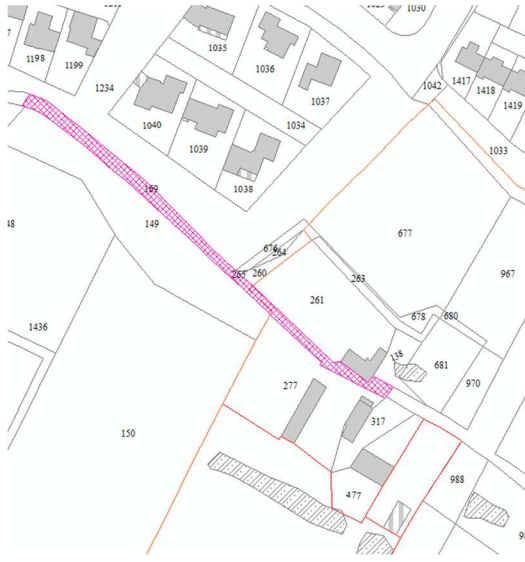
i) LA MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

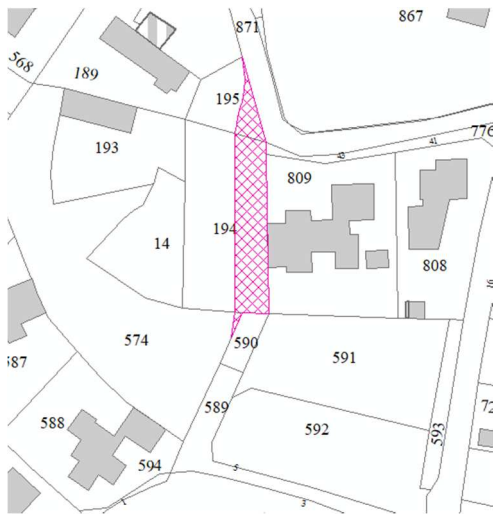
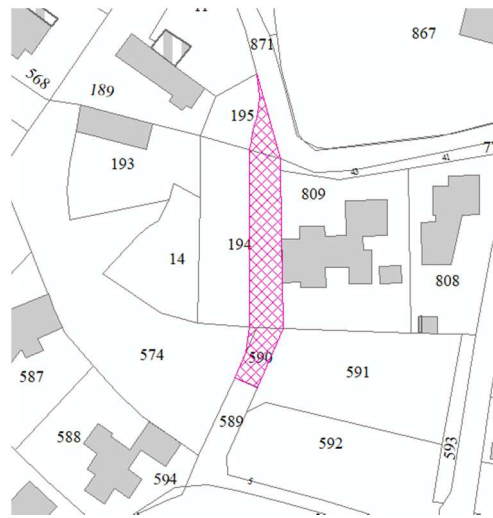
Les précisions apportées à certains projets nécessitent de mettre à jour la liste des emplacements réservés, par création ou par modification du périmètre.

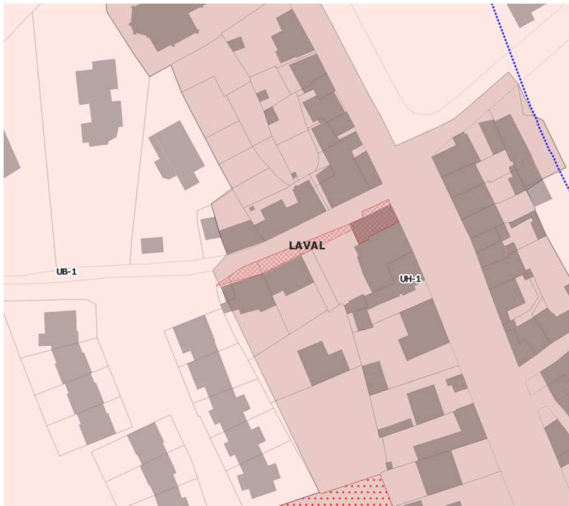
Commune de La Chapelle-Anthenaise	
Suppression d'un emplacement réservé au profit de la commune de La Chapelle-Anthenaise afin d'aménager un accès entre la RD 275 et des équipements publics. Cet emplacement réservé n'est pas cohérent avec l'OAP Centre-Bourg – Abbé Saget.	
Règlement graphique avant modification 	Règlement graphique après modification 
Surface ER n°1 avant modification : 3 204 m ²	Surface ER n°1 après modification : Néant

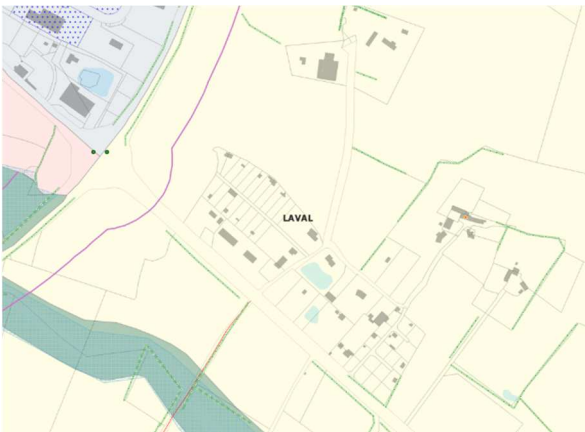
Commune de L'Huisserie Suppression d'un emplacement réservé au profit de la commune de L'Huisserie. Prévu afin de permettre l'aménagement d'une voie de desserte interne carrossable du secteur d'aménagement du Fougeray, cet emplacement réservé est supprimé. Le tracé de la voie de desserte interne (cf. : partie 3) est modifié. La réalisation de cette voie de desserte sera à la charge de l'aménageur. Elle ne nécessite donc plus d'emplacement réservé.	
Règlement graphique avant modification 	Règlement graphique après modification 
Surface ER n°15 avant modification : 9 634 m ²	Surface ER n°15 après modification : Néant

Commune de Laval Création d'un emplacement réservé au profit de la ville de Laval afin d'aménager et préserver le tracé d'un chemin rural. Parcelle BX 0145	
Règlement graphique avant modification 	Règlement graphique après modification 
Surface ER n°20 avant modification : Néant	Surface ER n°20 après modification : 579 m ²

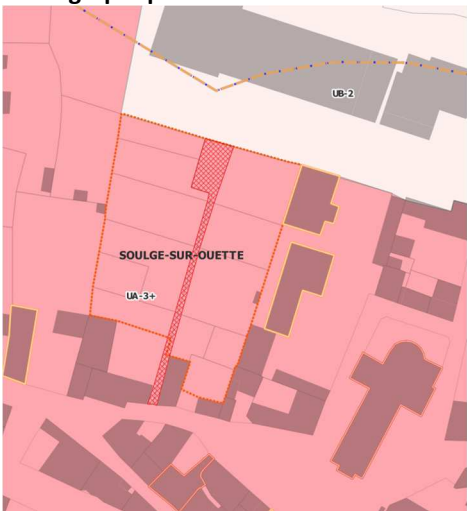
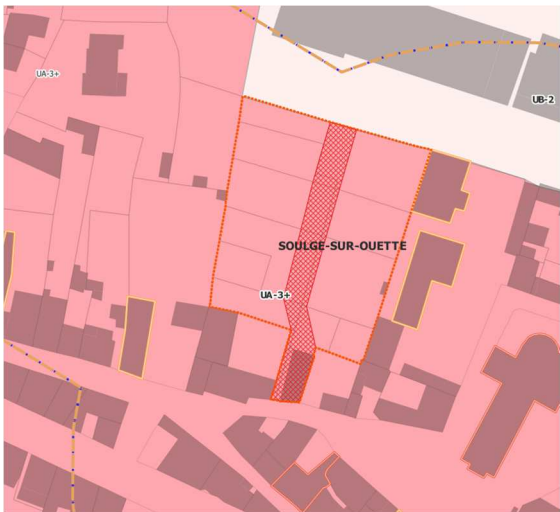
Commune de Laval Création d'un emplacement réservé au profit de la ville de Laval afin d'aménager et préserver le tracé d'un chemin rural. Parcelle BX 0169	
Règlement graphique avant modification 	Règlement graphique après modification 
Surface ER n°21 avant modification : Néant	Surface ER n°21 après modification : 870,9 m ²

Commune de Laval Modification d'un emplacement réservé au profit de la ville de Laval afin d'aménager l'accès et la desserte d'un lotissement. Ajout de la parcelle AM 0590.	
Règlement graphique avant modification 	Règlement graphique après modification 
Surface ER n°18 avant modification : 362 m ²	Surface ER n°18 après modification : 442 m ²

Commune de Laval	
Modification d'un emplacement réservé au profit de la ville de Laval afin d'élargir la rue de la Tuilerie pour sécuriser l'accès depuis / vers l'avenue d'Angers.	
Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
 Plan cadastral avant modification. Le terrain réservé (ER n°10) est hachuré en rouge et se situe au croisement de la rue de la Tuilerie et de l'avenue d'Angers. Les zones UB-1 sont indiquées à gauche et à droite.	 Plan cadastral après modification. Le terrain réservé (ER n°10) a été élargi, ce qui est visible par l'augmentation de la surface hachurée en rouge.
Surface ER n°10 avant modification : 202 m ²	Surface ER n°10 après modification : 12,78 m ²

Commune de Laval	
Création d'un emplacement réservé dans le secteur de La Hunaudière, au profit de la ville de Laval, afin de préserver la vocation initiale de cet ancien lotissement-jardin.	
Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
 Plan cadastral avant modification. Le terrain réservé (ER n°22) n'est pas visible, car sa surface est nulle.	 Plan cadastral après modification. Le terrain réservé (ER n°22) est nouvellement créé et hachuré en rouge dans le secteur de La Hunaudière.
Surface ER n°22 avant modification : Néant	Surface ER n°22 après modification : 22 176 m ²

Commune de Saint-Berthevin Création d'un emplacement réservé au profit de la commune de Saint-Berthevin afin d'aménager un chemin pédestre permettant la liaison entre la vallée du Vicoin (site du Coupeau) et le boulevard Lucien Daniel à Laval.	
Règlement graphique avant modification 	Règlement graphique après modification 
Surface ER n°9 avant modification : Néant	Surface ER n°9 après modification : 6 869 m ²

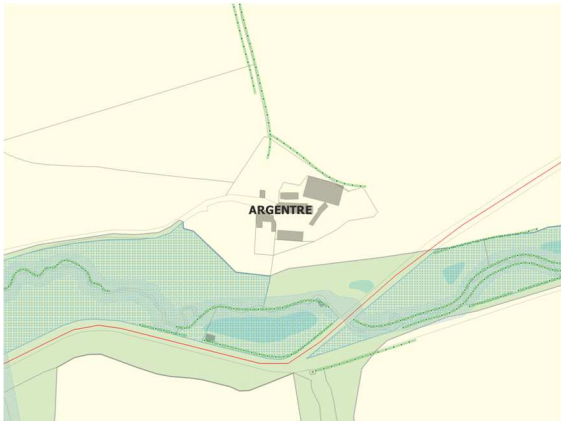
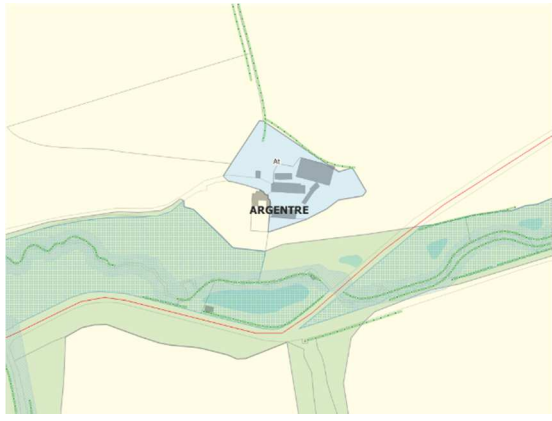
Commune de Soulgé-sur-Ouette Modification d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'une voie de desserte d'un lotissement.	
Règlement graphique avant modification 	Règlement graphique après modification 
Surface ER n°5 avant modification : 212 m ²	Surface ER n°5 après modification : 495 m ²

j) LA MISE À JOUR DE L'ATLAS DES STECAL

La mise à jour de l'atlas des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et du règlement graphique est rendue nécessaire par :

- la prise en compte d'activités économiques, de tourisme ou de loisirs existantes au sein des secteurs agricoles et naturels et qui ont échappé au repérage lors des travaux d'élaboration du PLUi. Ces nouveaux repérages ne constituent pas une consommation de l'espace agricole dans la mesure où les activités identifiées traduisent l'usage des bâtiments et des espaces aux abords de ces périmètres. Il s'agit par ailleurs de permettre la pérennisation de ces activités ;
- la prise en compte des besoins réels d'activités économiques, de tourisme ou de loisirs d'ores et déjà repérées. Il s'agit ici de préciser des périmètres en fonction des besoins et des projets connus.

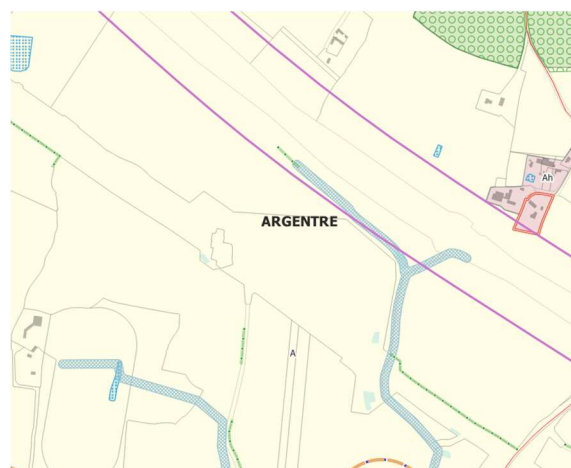
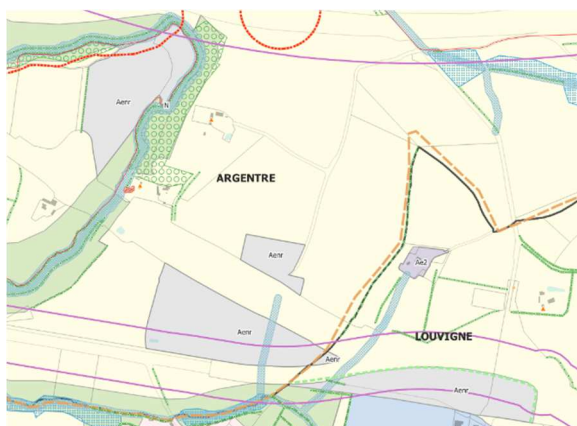
Cette mise à jour de l'atlas des STECAL concerne les sites suivants :

Commune d'Argentré	
At	Salles de réception et gîte de grande capacité
La cessation de l'activité d'une exploitation agricole sur le site du Grand Choiseau permet d'envisager le développement d'une activité d'accueil (salles de réception, séminaires...) et de gîte de grande capacité. Des échanges préalables avec la Chambre d'agriculture de la Mayenne et de la SAFER ont eu lieu.	
Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification
	
Surface STECAL At avant modification : Néant	Surface STECAL At après modification : 0,7 hectare

Commune d'Argentré et de Louvigné	
Nenr	Projets de champs photovoltaïques
Plusieurs sites devant accueillir des projets de champs photovoltaïques nécessitent la création de STECAL Nenr. Parmi eux, trois font d'ores et déjà l'objet d'un classement en STECAL Aenr. Pour ces derniers, cette modification (Aenr → Nenr) doit permettre aux projets de répondre aux critères d'un appel à projet Etat.	
• Parcelle YH 0003 : propriété de SNCF réseau, cette parcelle est un délaissé des travaux LGV. Elle n'accueille aucune activité agricole. • Parcelle YN 0009 (Argentré) et parcelle ZD 0007 (Louvigné) : propriétés de SNCF réseau, cette parcelle est un délaissé des travaux LGV. Elle n'accueille aucune activité agricole. • Parcelle YN 0006 : cette parcelle est un délaissé des travaux LGV. Elle n'accueille aucune activité agricole.	

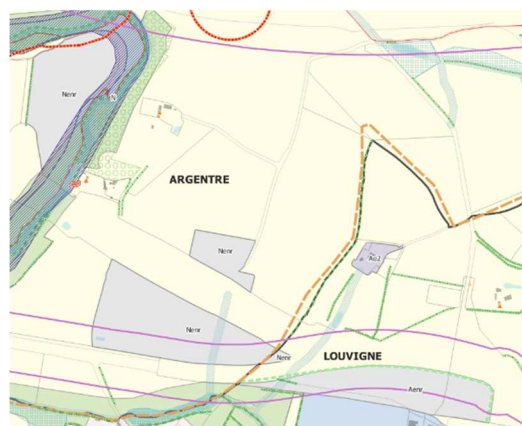
- Parcelles YL 0040 et YL 0023 : parcelles utilisées pour de l'activité agricole d'agrément.

Règlement graphique avant modification



Surface STECAL Nenr avant modification :
Néant

Règlement graphique après modification



Surface STECAL Nenr après modification :
27,45 hectare

Commune de Bonchamp

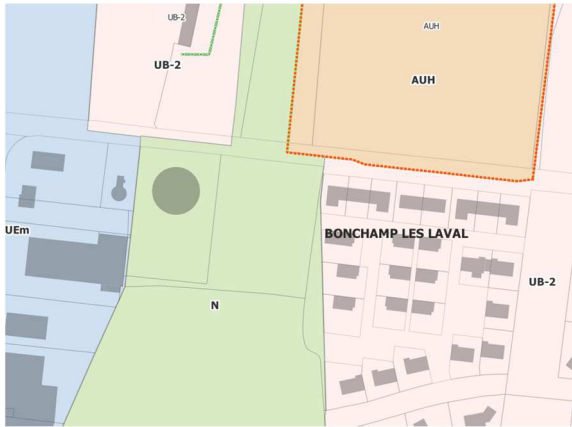
Ng1 | Secteur dédié à la sédentarisation des gens du voyage

Afin de répondre aux orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Laval Agglomération, les trois communes de la première couronne ne disposant pas d'une aire d'accueil des gens du voyage doivent proposer des terrains permettant la sédentarisation de cette population. À cet effet, les communes de Lourné et de L'Huisserie ont identifié de tels secteurs. À Bonchamp, ce repérage nécessite la création d'un STECAL Ng1.

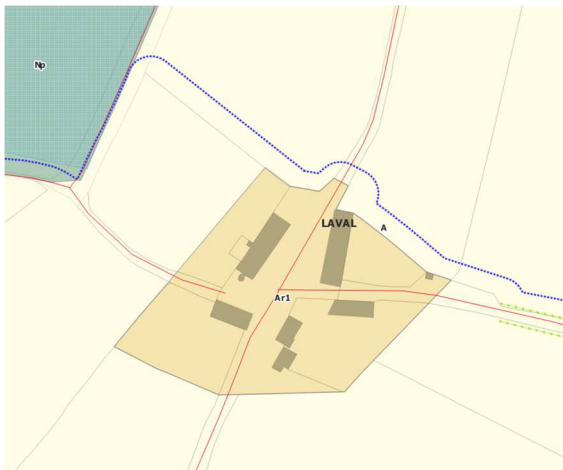
La création de ce STECAL Ng1 nécessite de préciser la destination des activités autorisées en secteur Ng1 (page 99 du règlement écrit), la règle relative à l'emprise au sol et la règle relative à la hauteur des constructions, comme suit:

Dans les STECAL Ng1 (aires d'accueil des gens du voyage et terrains familiaux pour la sédentarisation des gens du voyage) sont autorisées les constructions suivantes :

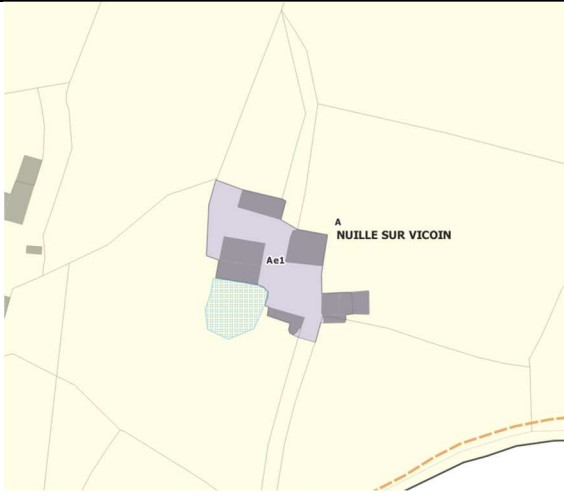
- les constructions et aménagement nécessaires l'accueil des gens du voyage,
- les constructions nouvelles à destination habitation, à condition d'être liées à la sédentarisation des gens du voyage,

- le stationnement des caravanes constituant un habitat permanent. Dans le STECAL Ng1 (aires d'accueil des gens du voyage et terrains familiaux pour la sédentarisation des gens du voyage) : - L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain. Dans le STECAL Ng1 (aires d'accueil des gens du voyage et terrains familiaux pour la sédentarisation des gens du voyage) : - La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.	
Règlement graphique avant modification 	Règlement graphique après modification 
Surface STECAL Ng1 avant modification : Néant	Surface STECAL Ng1 après modification : 2 061 m²

Commune de Laval	
Ae1	Hunaudière
La création du STECAL Ae1 permet la prise en compte d'une activité économique existante.	
Règlement graphique avant modification 	Règlement graphique après modification 
Surface STECAL Ae1 avant modification : Néant	Surface STECAL Ae1 après modification : 0,3 hectare

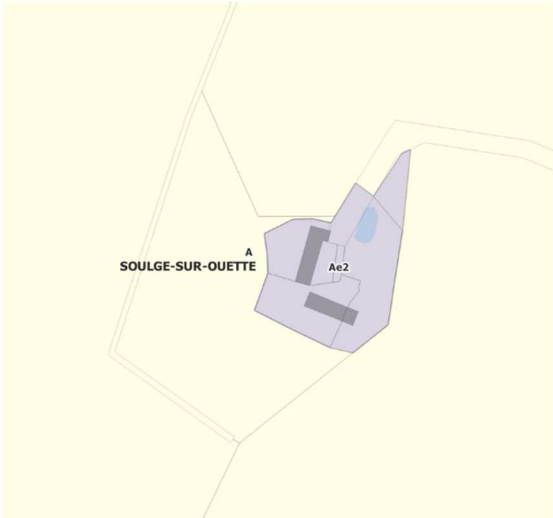
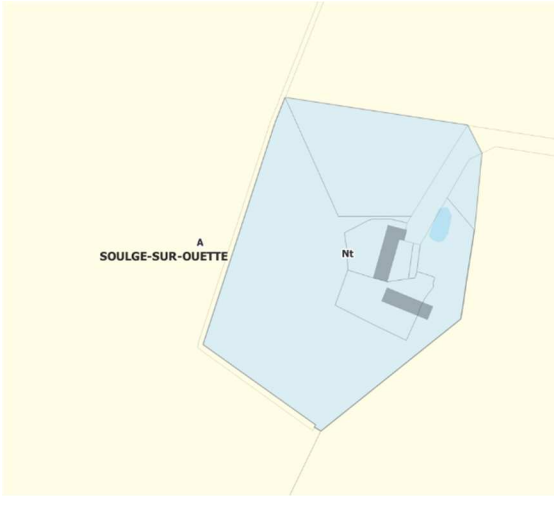
Commune de Laval	
Ar1	Asinerie et chèvrerie du Bois Gamats
La création de ce STECAL Ar1 nécessite de préciser la destination des activités autorisées en secteur Ar1 (page 86 du règlement écrit), comme suit: <i>Dans les STECAL Ar1 (centres équestres, centres de découverte des animaux, autres centres à vocation loisirs) sont autorisées les constructions suivantes :</i> • les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, • les constructions et installations à destination de restauration, • le logement et l'hébergement en lien avec l'activité d'un centre équestre, d'un centre de découverte des animaux ou d'un centre de loisirs, • l'artisanat et les commerces de détails liés à l'activité d'un centre équestre, d'un centre de découverte des animaux ou d'un centre de loisirs, • les abris pour animaux.	
Règlement graphique avant modification 	Règlement graphique après modification 
Surface STECAL Ar1 avant modification : Néant	Surface STECAL Ar1 après modification : 0,8 hectare

Commune de Nuillé-sur-Vicoin	
Ae1	La Guitonnière
La création du STECAL Ae1 porte sur le changement de destination d'une annexe à une habitation devant permettre l'implantation d'une activité d'ébénisterie.	
Règlement graphique avant modification	Règlement graphique après modification

	
Surface STECAL Ae1 avant modification : Néant	Surface STECAL Ae1 après modification : 0,2 hectare

Commune de Parné-sur-Roc	
Ae2	SARL REMON (travaux agricoles)
La création du STECAL Ae2 permet la prise en compte d'une activité économique existante.	
Règlement graphique avant modification 	Règlement graphique après modification 
Surface STECAL Ae2 avant modification : Néant	Surface STECAL Ae2 après modification : 1,8 hectare

Commune de Soulgé-sur-Ouette	
Nt	Launay
Les modifications apportées au STECAL Launay portent sur le périmètre et la destination des activités autorisées. Le site de Launay doit accueillir un projet d'hébergement touristique que le classement actuel en Ae2 ne traduit pas.	

Règlement graphique avant modification 	Règlement graphique après modification 
Surface STECAL Nt avant modification : 0,4 hectare	Surface STECAL Nt après modification : 1,7 hectare

Commune de Soulgé-sur-Ouette	
Nc	Le Point du Jour
La création du STECAL Nc porte sur la prise en compte de l'utilisation du site à destination de dépôt de matériaux inertes.	
Règlement graphique avant modification 	Règlement graphique après modification 
Surface STECAL Nc avant modification : Néant	Surface STECAL Nc après modification : 2,1 hectares

3) CORRECTIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les modifications apportées permettent d'adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) aux projets urbains.

a) OAP CENTRE-BOURG À ARGENTRÉ

OAP Centre-bourg – Argentré	
La modification souhaitée sur l'OAP Centre-bourg porte sur la suppression du site n°7 "Les Vignes". Après concertation avec les propriétaires de cette parcelle de 2000 m², le déploiement d'un projet urbain y apparaît sans enjeu. Cette suppression entraîne, notamment, la modification du schéma d'organisation, des orientations et principes d'aménagement et la programmation de l'OAP Centre-Bourg.	
Schéma d'organisation avant modification 	
Schéma d'organisation après modification Néant	
Principes d'aménagement avant modification Site n°7 : Les Vignes Le projet prévoira un accès au site depuis la rue de la Cardinière, au Sud.	Principes d'aménagement après modification Site n°7 : Les Vignes Le projet prévoira un accès au site depuis la rue de la Cardinière, au Sud.

Programmation avant modification	Programmation après modification
Site n°7 : Les Vignes Le potentiel de logements est estimé à environ 3 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 15 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé.	Site n°7 : Les Vignes Le potentiel de logements est estimé à environ 3 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 15 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé.

b) OAP LE PAVILLON À ARGENTRÉ

OAP Le Pavillon – Argentré
Situé à proximité immédiate du centre-bourg, le secteur du Pavillon présente un espace permettant d'accueillir un projet densification urbaine. Afin d'orienter l'aménagement de ce secteur, une OAP est créée sur un périmètre de 0,9 hectare. Le dossier du PLUi modifié, dans sa pièce n° 3-B "OAP – Habitat et équipements", présentera une fiche complète OAP Le Pavillon. Ci-après sont détaillés le schéma d'organisation, les orientations et principes d'aménagement et la programmation.
Schéma d'organisation avant modification
Néant
Schéma d'organisation après modification
Programme - Périmètre d'OAP - Habitat Paysage et biodiversité - Liaison douce à conserver Déplacement - Voie principale - Principe d'accès Surface : 0,9 ha CITADIA even Réalisation : CITADIA / EVEN Sources : EODSD 2016 - IGN 2015
Principes d'aménagement
Le secteur du Pavillon est connecté au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par une ligne régulière, par le service de transport à la demande et les bus scolaires. La voirie principale de desserte interne du site devra se faire par un accès depuis le chemin de la Turmauderie,

à l'Ouest (route de Montroux). Cette voirie sera aménagée de façon à permettre un usage partagé et pourra prendre la forme d'une zone de rencontre.

Le maillage du secteur en liaisons douces sera préservé et reprendra celui existant, en limite de secteur, entre le chemin de La Croix Picard et le chemin du Clos du Choiseau. Le projet pourra proposer de conforter ce maillage.

Le projet préservera les haies au Sud, notamment celles longeant la liaison douce existante, contribuant ainsi à la préservation de la trame verte et bleue associé au ruisseau de Hauterive et constituant la limite Ouest de l'agglomération de la commune.

Afin de prendre en compte le fort dénivelé du terrain, l'implantation du bâti et le découpage parcellaire devront faciliter l'orientation bioclimatique et éviter les ombres portées des constructions les unes par rapport aux autres. À cet effet, le faîtage des constructions devront suivre un axe Est / Ouest et leur implantation pourra se faire sur deux plates-formes suivant les courbes de niveaux pour favoriser une bonne intégration des constructions au relief et pour préserver les vues.

L'aménagement du projet doit s'accompagner de dispositifs de gestion des eaux pluviales devant être assurés par des ouvrages apportant une plus-value paysagère.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle (zonage UB-2).

Le potentiel de logements est estimé à 9 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 16 logements par hectare et privilégiant une forme individuelle. Le projet proposera au moins un logement social.

À l'échelle du secteur de projet, un espace de stationnement visiteurs devra être proposé à l'entrée du secteur (à l'Ouest).

c) OAP GRANDS PRÉS – CHANGÉ

Lors de l'aménagement du secteur des Grands Prés, une étude "entrée de ville" a été réalisée afin de modifier les marges d'inconstructibilité le long de la RN 162 et de l'A81. Lors de l'approbation du PLUi, ces marges de recul n'ont pas été reportées au règlement graphique. Cette erreur a été corrigée, dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLUi. Il convient de modifier l'OAP Grands Prés pour prendre en compte cette correction.

OAP Grands Prés - Changé

Schéma d'organisation avant modification

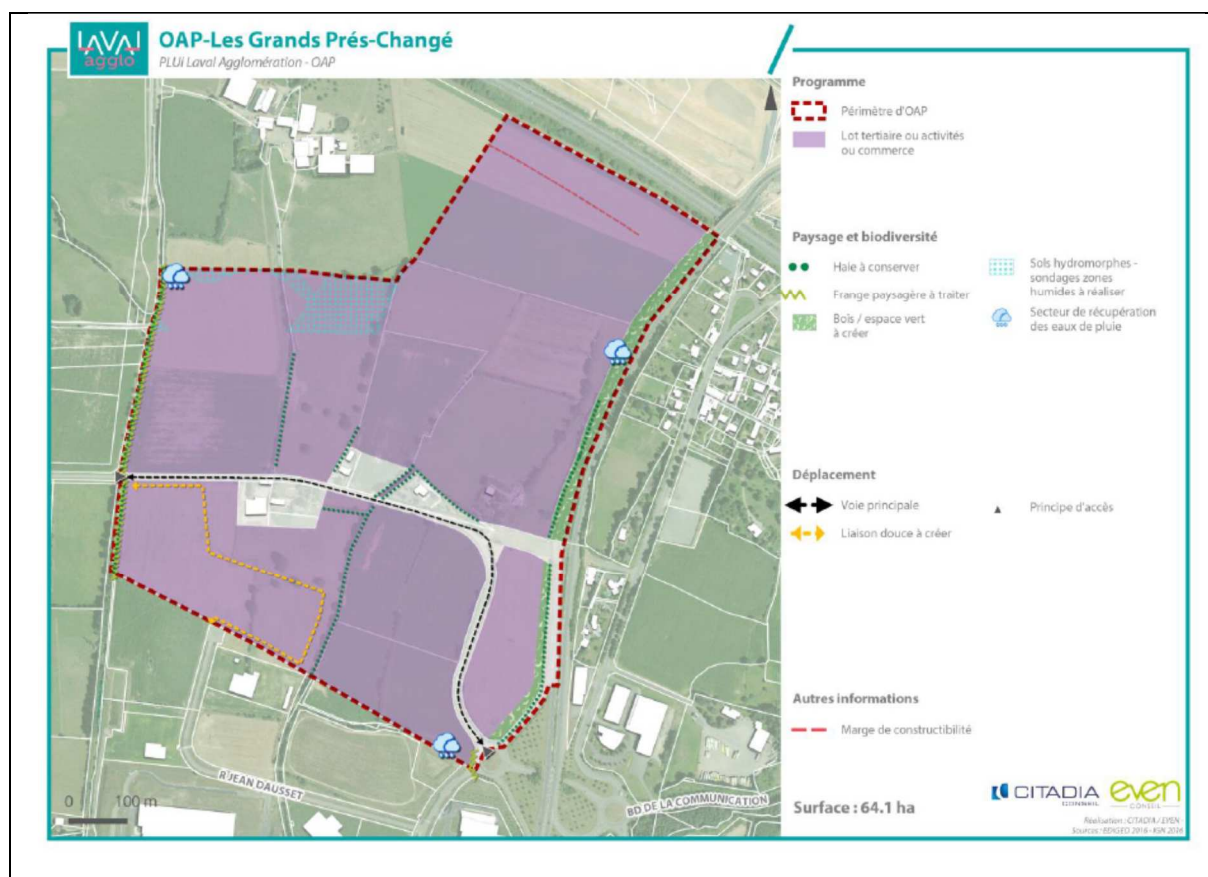
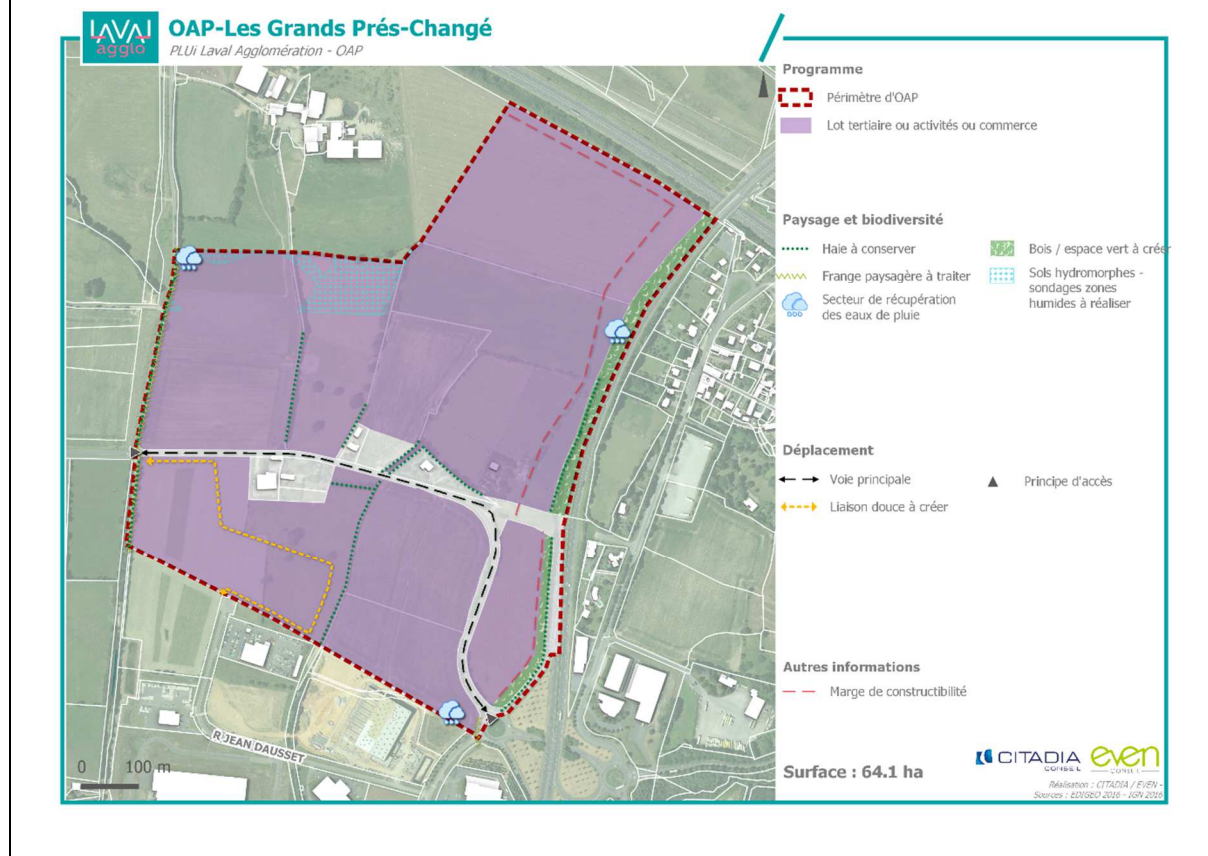


Schéma d'organisation après modification



d) OAP CENTRE-BOURG – ABBÉ SAGET À LA CHAPELLE-ANTHENAISE

OAP Centre-bourg – Abbé Saget – La Chapelle-Anthenaise

Le site n°1 de cette OAP est un secteur stratégique à l'entrée de l'agglomération de la commune. Il fait l'objet d'un projet de densification urbaine dont la vocation est l'accueil de logements et de commerces. Un emplacement réservé prévu pour l'aménagement d'un accès aux équipements publics au Nord et d'un espace public recouvre l'ensemble du périmètre de ce site. Ce projet n'est pas cohérent avec la vocation du secteur. Il convient donc de supprimer cet emplacement réservé (cf. : partie 2 g))

La présente modification porte également sur l'élargissement du périmètre de l'OAP permettant de développer le projet sur la quasi-totalité de la parcelle C 0583. Cette modification du périmètre, de 2,1 à 2,29 hectares, engendre le déplacement des tracés de desserte interne du site (liaison douce et voie carrossable).

Schéma d'organisation avant modification

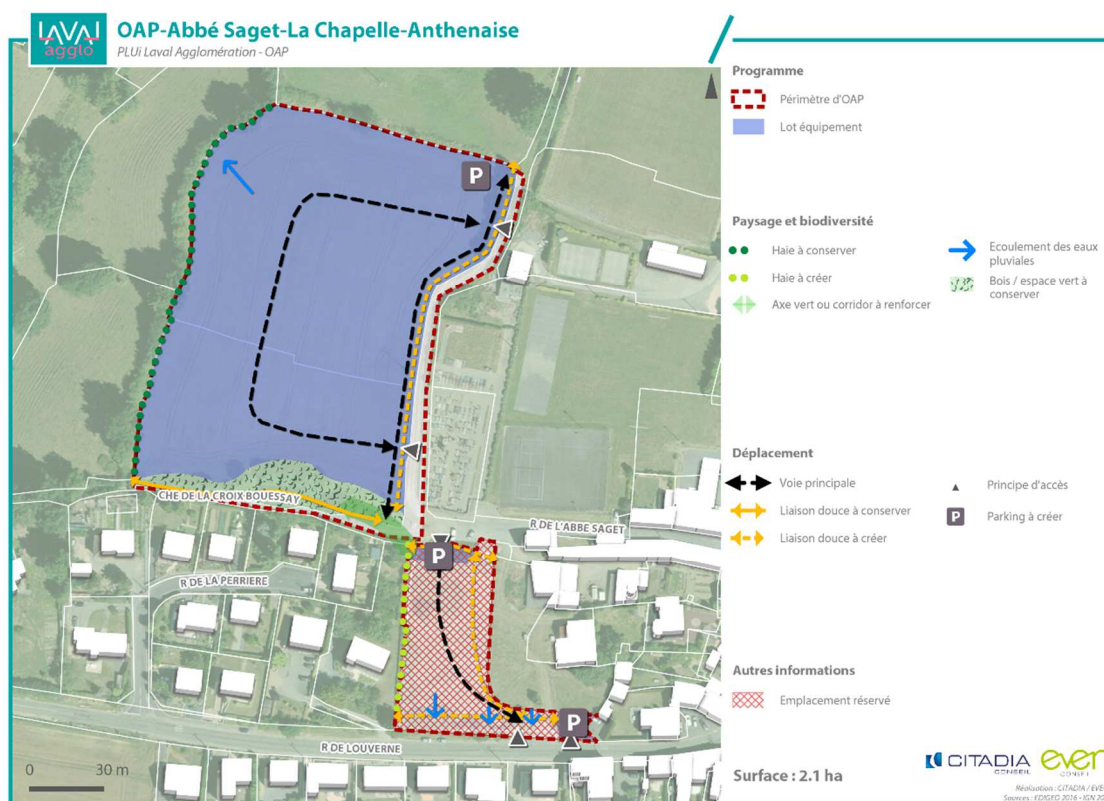
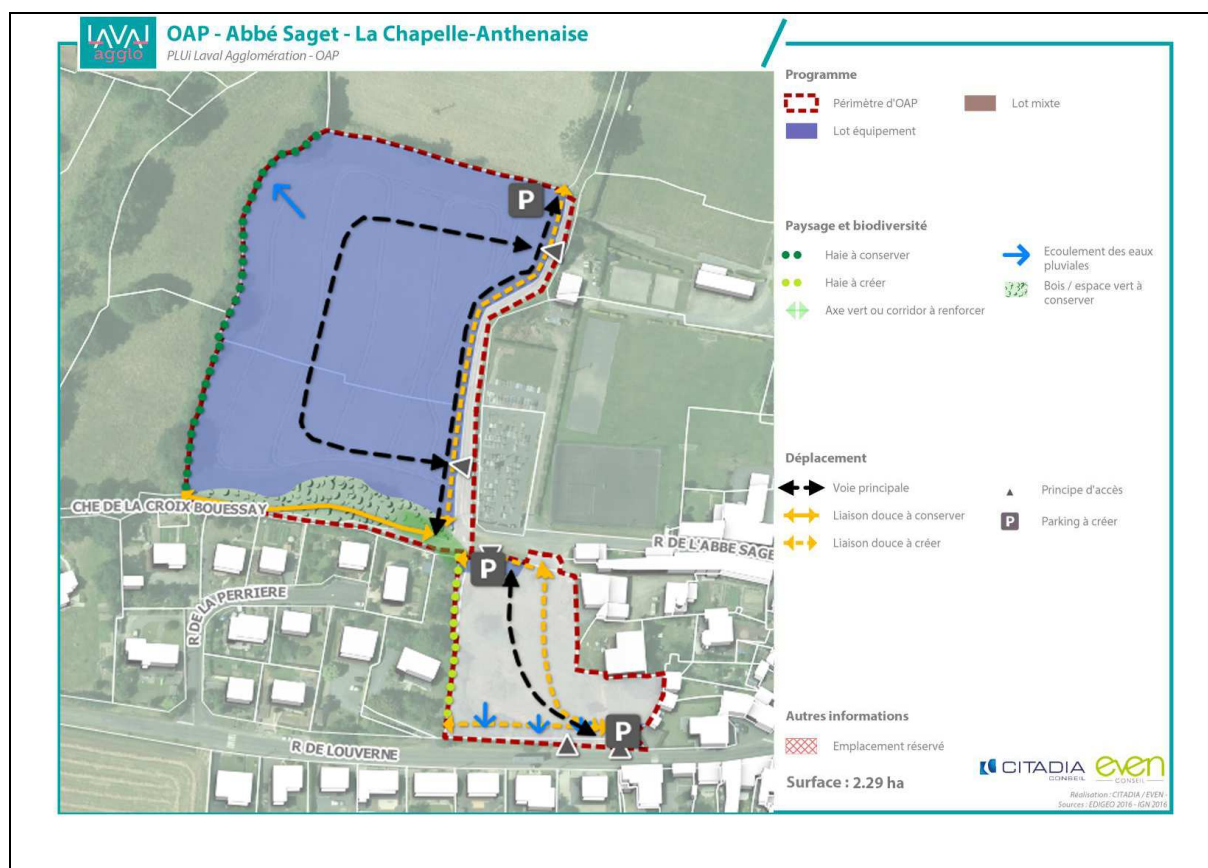


Schéma d'organisation après modification



e) OAP Le FOUGERAY À L'HUISSERIE

OAP Le Fougeray – L'Huisserie

La modification souhaitée sur l'OAP Le Fougeray porte sur le déplacement de la voie de desserte interne du secteur de projet. Initialement, cette voie reliait le chemin de La Hamardière au Sud au lotissement de La Perrine au Nord. La connexion Sud est maintenue. Au Nord, le débouchée de cette voie se fera sur le chemin du Fougeray, à niveau des équipements communaux. La connexion avec le réseau viaire du lotissement de La Perrine est abandonnée. Cette modification nécessite la suppression d'un emplacement réservé (cf. : partie 2)

Le schéma d'organisation et les orientations et principes d'aménagement de l'OAP Le Fougeray sont modifiés.

Schéma d'organisation avant modification

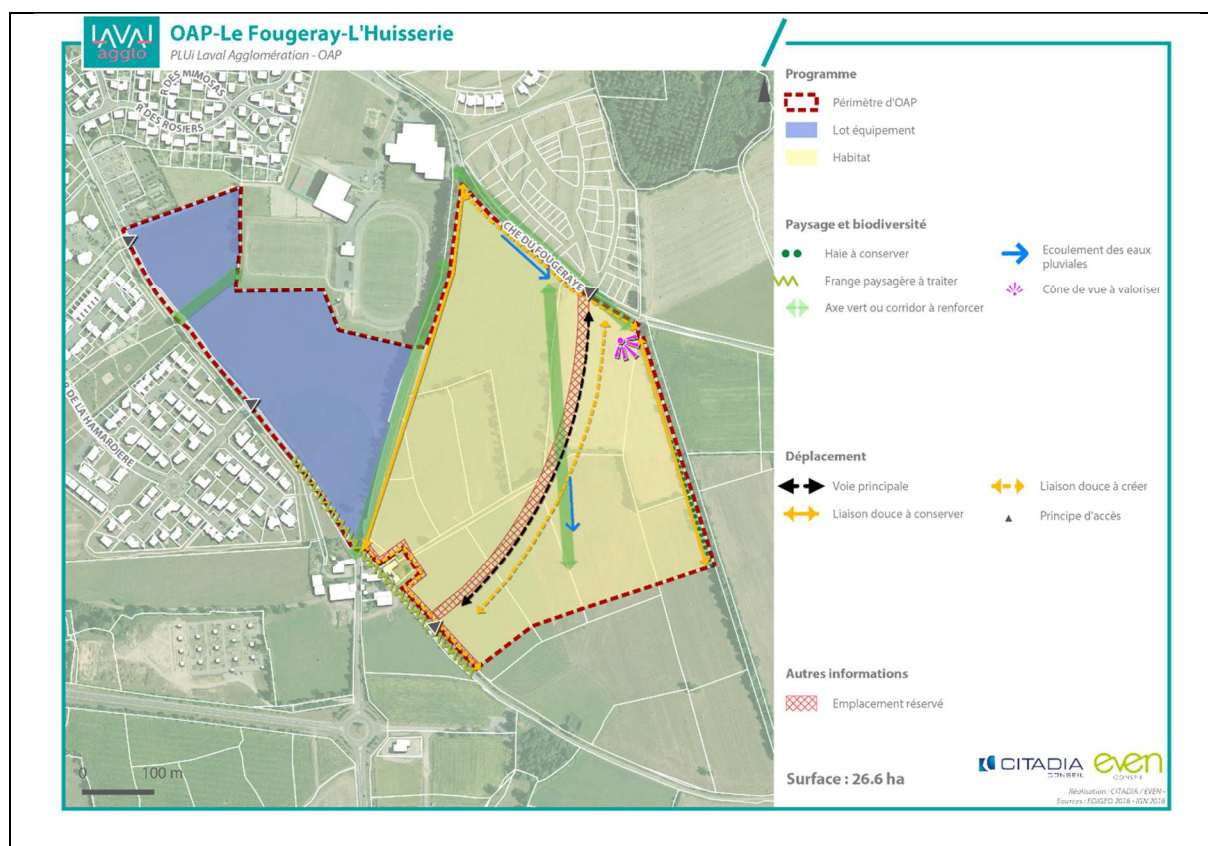
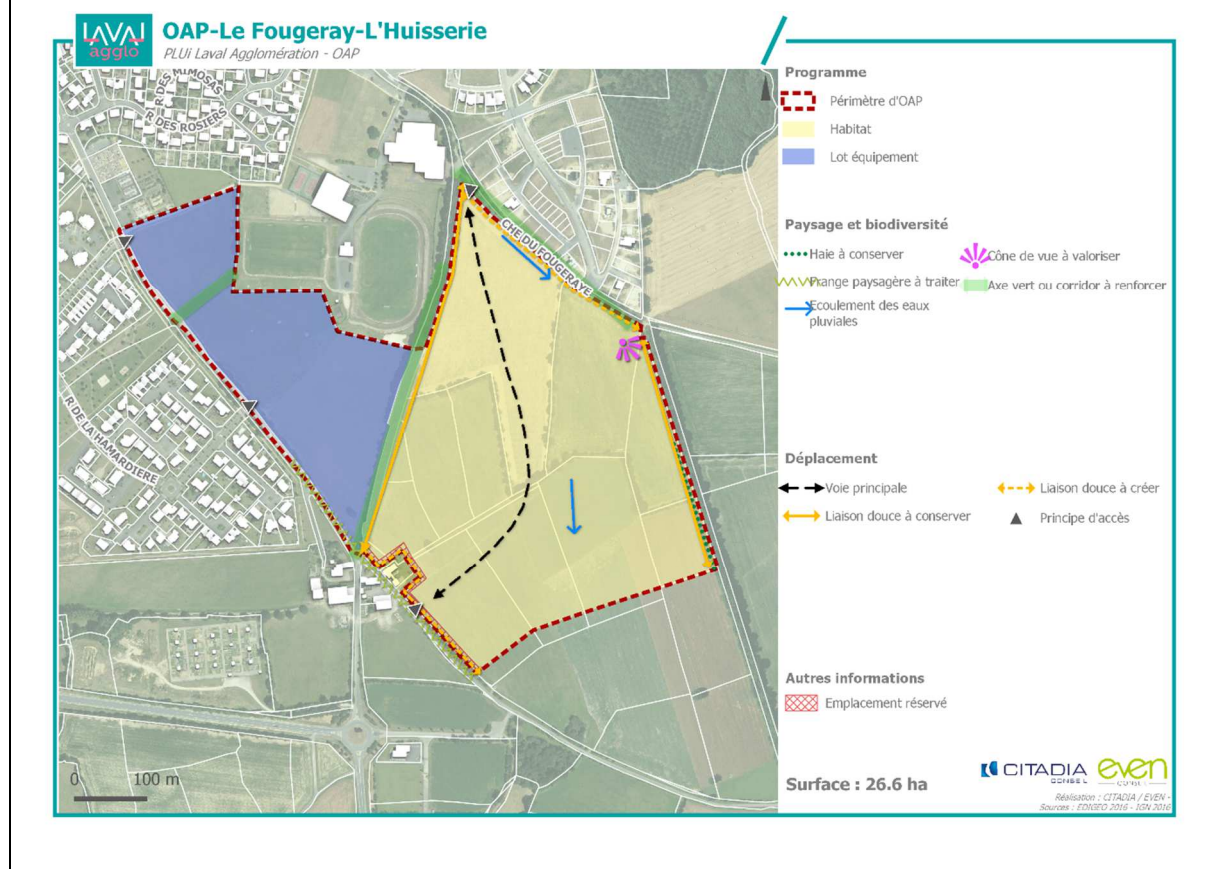


Schéma d'organisation après modification



Principes d'aménagement avant modification	Principes d'aménagement après modification
Le secteur de projet est connecté au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par une ligne régulière, par le service de transport à la demande et les bus scolaires. Le projet pourra proposer quatre accès au site : un accès depuis le chemin du Fougeray au Nord-Ouest permettant la connexion avec le lotissement de La Perrine et trois accès depuis le chemin de La Hamardière. L'aménagement du secteur privilégiera une voie principale de desserte interne entre l'accès au Sud sur le chemin de La Hamardière et l'accès sur le chemin du Fougeray. Les liaisons douces existantes au Nord-Ouest et au centre du secteur seront préservées. Le maillage sera conforté par la réalisation d'autres cheminements doux le long du chemin de La Hamardière et le long de la voie principale de desserte interne. L'empreinte paysagère du site sera renforcée. Le projet recherchera à préserver les haies en présence et proposera l'aménagement de coulées vertes à l'Ouest, le long du cheminement doux au centre du secteur et à l'Est. Ces coulées vertes s'appuieront, notamment, sur le maillage bocager et sur l'axe d'écoulement des eaux pluviales. Le long du chemin de La Hamardière, l'entrée du site fera l'objet d'un traitement paysager.	Le secteur de projet est connecté au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par une ligne régulière, par le service de transport à la demande et les bus scolaires. Le projet pourra proposer quatre accès au site. Pour le secteur à vocation habitat : un accès depuis le chemin du Fougeray, au Nord, permettant une connexion avec les équipements communaux (complexe sportif, écoles) et un accès depuis le chemin de Bonne, au Sud, permettant un accès depuis la RD 910. Ouest permettant la connexion avec le lotissement de La Perrine Pour la partie à vocation loisirs, trois deux accès depuis le chemin de La Hamardière pourront être aménagés. L'aménagement du secteur privilégiera une voie principale de desserte interne entre l'accès au Sud sur le chemin de Bonne La Hamardière et l'accès au Nord sur le chemin du Fougeray. Les liaisons douces existantes au Nord-Ouest et au centre du secteur seront préservées. Le maillage sera conforté par la réalisation d'autres cheminements doux le long du chemin de La Hamardière et le long de la voie principale de desserte interne. L'empreinte paysagère du site sera renforcée. Le projet recherchera à préserver les haies en présence et proposera l'aménagement de coulées vertes à l'Ouest, le long du cheminement doux au centre du secteur et à l'Est. Ces coulées vertes s'appuieront, notamment, sur le maillage bocager et sur l'axe d'écoulement des eaux pluviales. Le long du chemin de La Hamardière, l'entrée du site fera l'objet d'un traitement paysager.

f) OAP AVENUE CHANZY À LAVAL

OAP Avenue Chanzy – Laval	
La densité affichée dans les orientations et principes d'aménagement est apparue incohérente avec la volonté de proposer une offre mixte en termes de logements sur ce secteur d'entrée d'agglomération. Une densité de 70 logements par hectare a pour effet de favoriser la production de petits logements. Ce secteur étant déjà dense, avec une prédominance de collectif à ses abords, il est nécessaire de diminuer cette densité pour influencer sur la typologie de logements. La densité proposée est de 40 logements par hectare. La programmation de l'OAP Avenue Chanzy est modifiée.	
Programmation avant modification	Programmation après modification
La vocation principale de ce secteur sera résidentielle et mixte (zonage UR). L'habitat privilégié sera de forme collective. Les différents projets pourront proposer une offre en logements locatifs sociaux. Sur le secteur, l'ensemble	La vocation principale de ce secteur sera résidentielle et mixte (zonage UR). L'habitat privilégié sera de forme collective. Les différents projets pourront proposer une offre en logements locatifs sociaux. Sur le secteur, l'ensemble

des opérations à vocation résidentielle correspondra à une densité de l'ordre de 70 logements par hectare. Les projets devront proposer une offre de stationnement mutualisée.	des opérations à vocation résidentielle correspondra à une densité de l'ordre de 40 logements par hectare. Les projets devront proposer une offre de stationnement mutualisée.
---	---

g) OAP LA MALLE À LAVAL

OAP Avenue Chanzy – Laval	
La densité affichée dans les orientations et principes d'aménagement est apparue incohérente avec la volonté de proposer une offre mixte en termes de logements sur ce secteur qui nécessite une requalification profonde. Une densité de 50 logements par hectare a pour effet de limiter les possibilités en termes de diversité de l'offre de logements. Dans le cadre d'une requalification qualitative, il est nécessaire de diminuer cette densité pour influencer sur la typologie de logements. La densité proposée est de 30 logements par hectare. La programmation de l'OAP Avenue Chanzy est modifiée.	
Programmation avant modification La vocation de ce secteur est multifonctionnelle (résidentielle, mixte et activités économiques) (zonage UR). L'habitat collectif sera privilégié. La programmation pourra proposer une offre en logements sociaux. Sur le secteur, l'ensemble des opérations à vocation résidentielle correspondra à une densité de l'ordre de 50 logements par hectare. La mutualisation des espaces de stationnement est à privilégier.	Programmation après modification La vocation de ce secteur est multifonctionnelle (résidentielle, mixte et activités économiques) (zonage UR). L'habitat collectif sera privilégié. La programmation pourra proposer une offre en logements sociaux. Sur le secteur, l'ensemble des opérations à vocation résidentielle correspondra à une densité de l'ordre de 30 logements par hectare. La mutualisation des espaces de stationnement est à privilégier.

h) OAP ZI LES TOUCHES À LAVAL – CHANGÉ

OAP ZI Les Touches – Laval - Changé
Le réseau de liaisons douces nécessite d'être conforter Le schéma d'organisation de l'OAP ZI Les Touches est modifié.
Schéma d'organisation avant modification

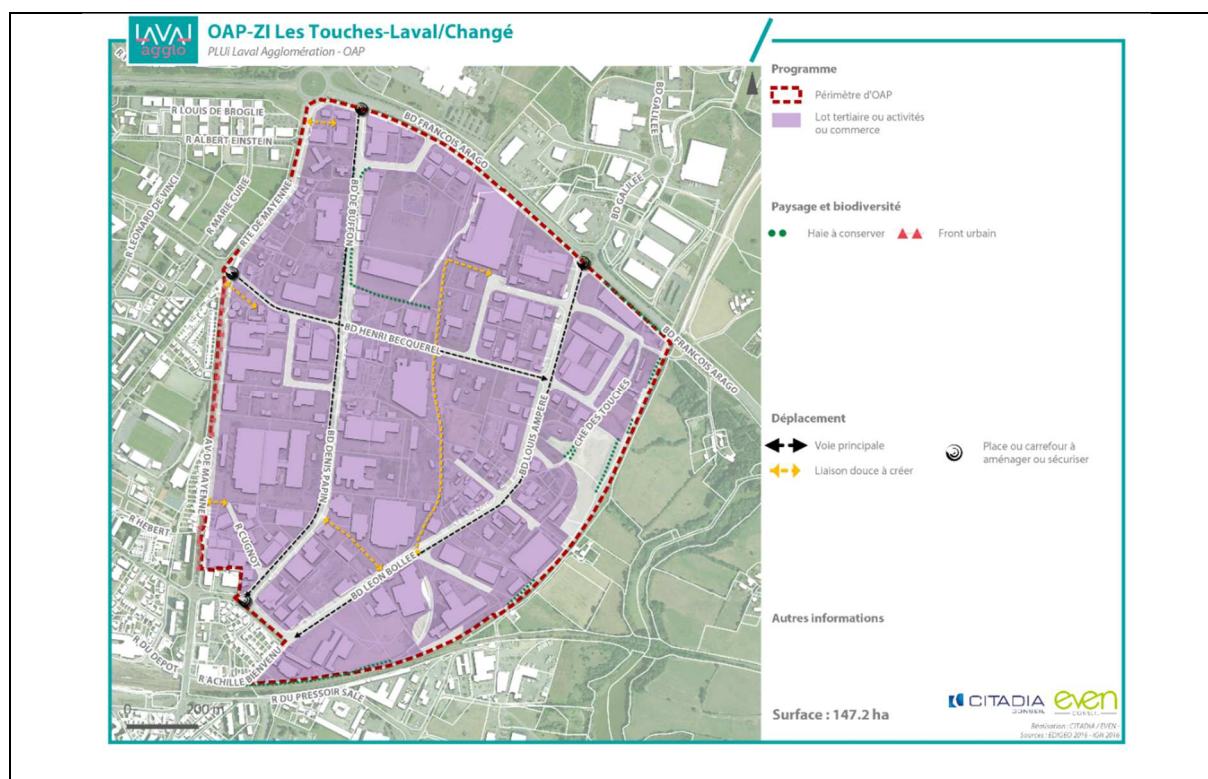
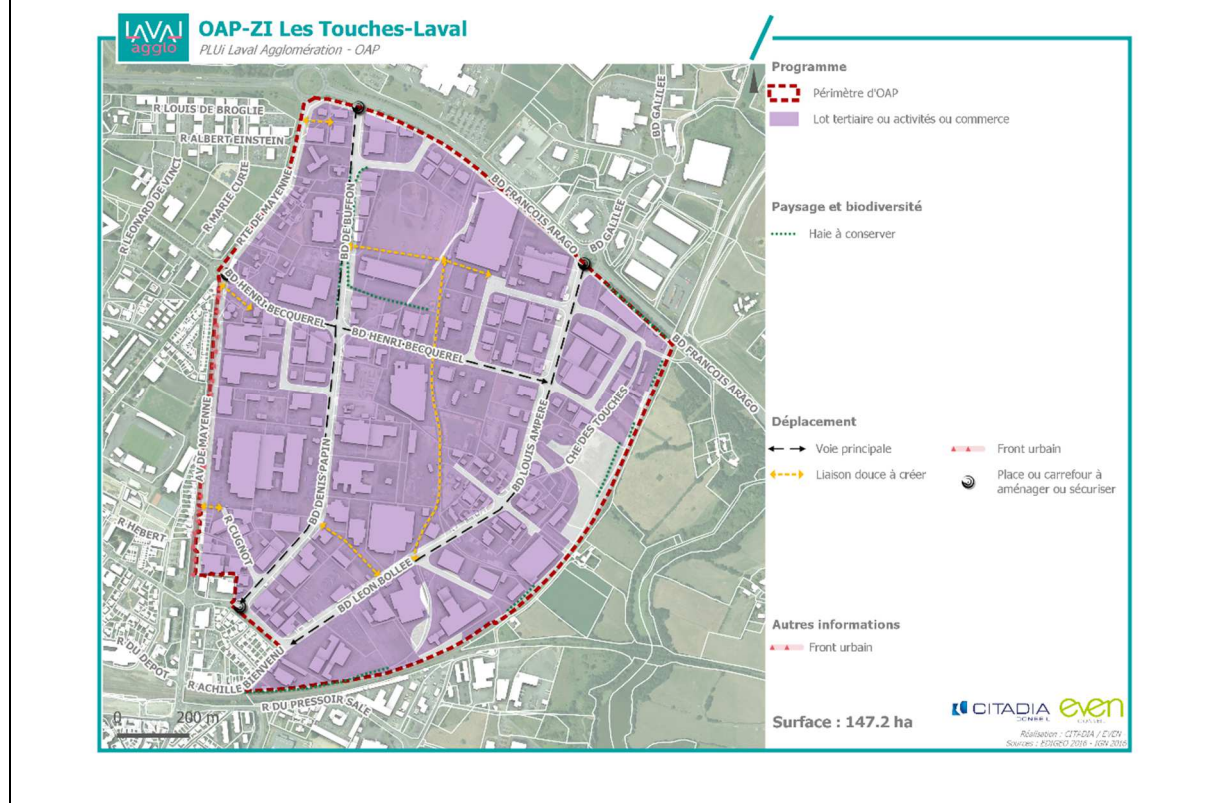


Schéma d'organisation après modification



i) OAP Le Bas Sarigné À LOUVIGNÉ

OAP Le Bas Sarigné - Louvigné

La modification souhaitée sur l'OAP Le Bas Sarigné porte sur la préservation d'un espace boisé au Sud-Ouest du site.

Le schéma d'organisation et les orientations et principes d'aménagement de l'OAP Le Bas Sarigné sont modifiés.

Schéma d'organisation avant modification

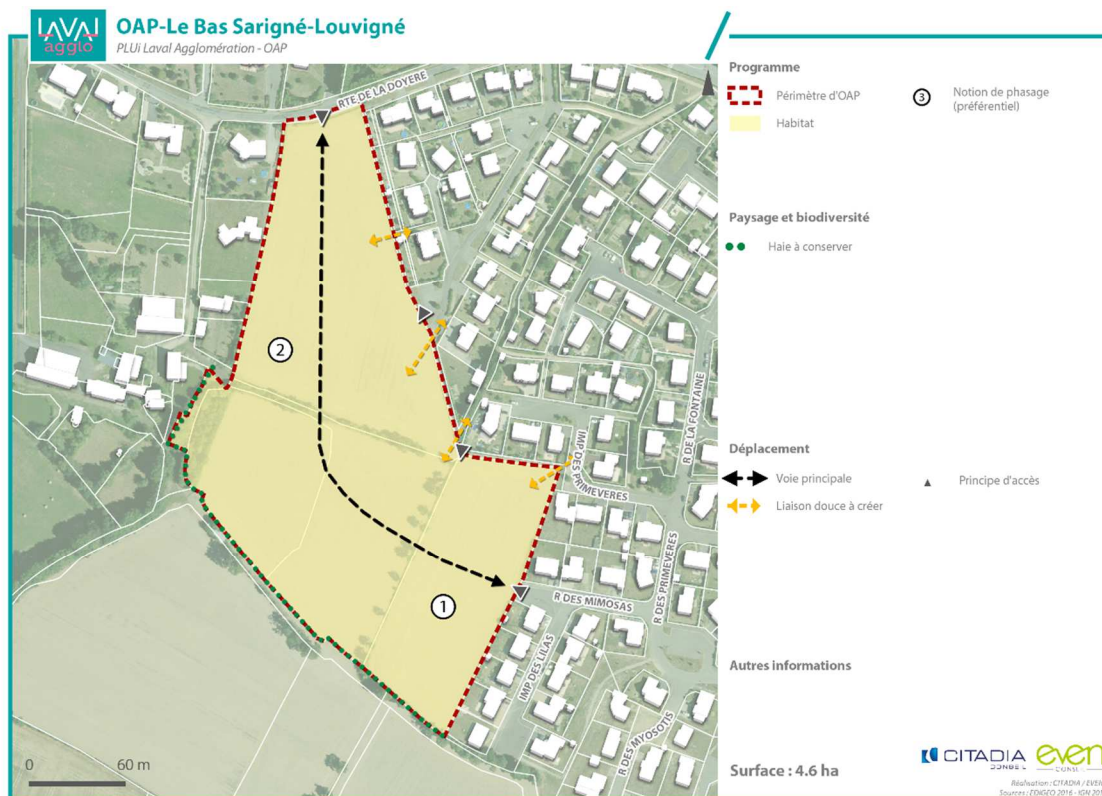
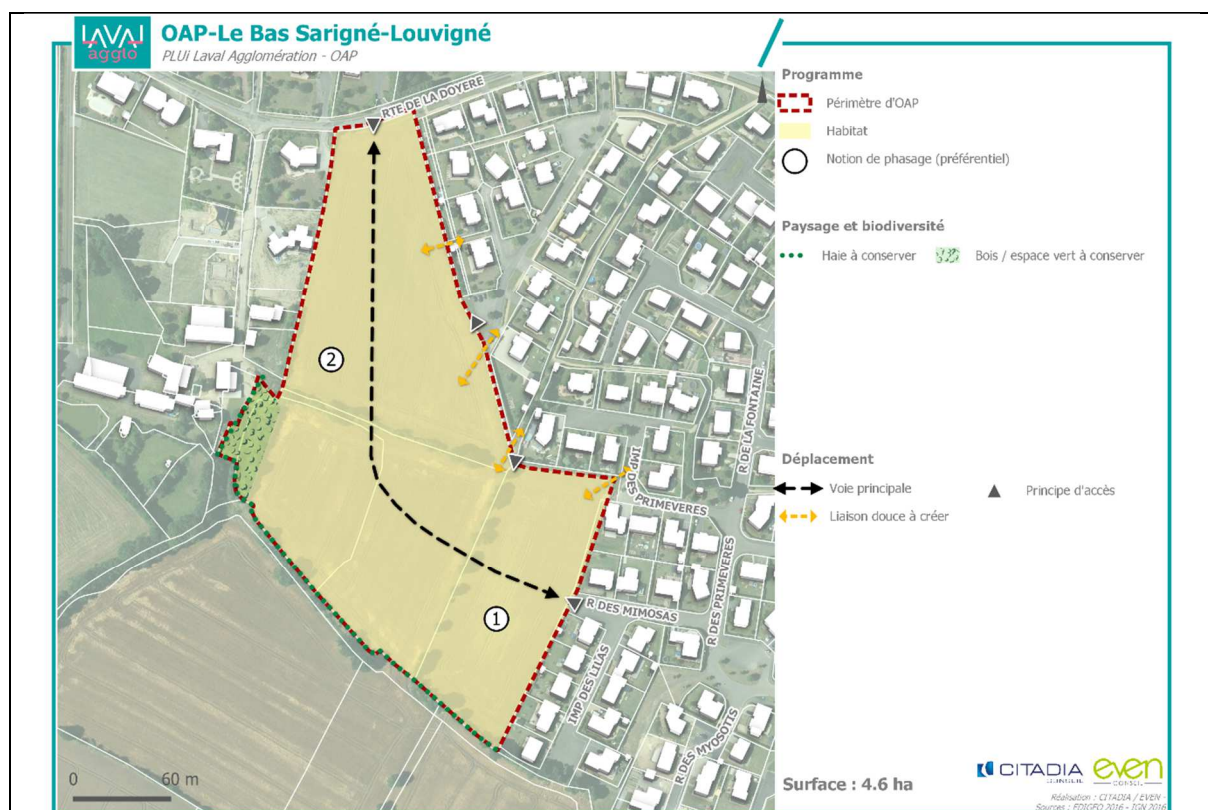


Schéma d'organisation après modification



Principes d'aménagement avant modification

Le secteur est connecté au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par le service de transport à la demande et les bus scolaires.

Trois accès au site sont envisageables :

- un accès au Nord, depuis la route de la Doyère,
- un accès à l'Est, depuis la rue des Charmes permettant une connexion avec le lotissement du domaine des Charmes,
- un accès au Sud-Est, depuis la rue des Mimosas permettant une autre connexion avec le lotissement des Capucines.

Les accès au Nord et au Sud-Est seront les points d'attache d'une voie principale de desserte interne du site. Au sein du site, des liaisons douces devront être aménagées. Elles devront se connecter au maillage existant dans les quartiers résidentiels voisins, à l'Est.

Au contact avec l'espace agricole, au Sud, les haies en présence seront conservées.

Principes d'aménagement après modification

Le secteur est connecté au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par le service de transport à la demande et les bus scolaires.

Trois accès au site sont envisageables :

- un accès au Nord, depuis la route de la Doyère,
- un accès à l'Est, depuis la rue des Charmes permettant une connexion avec le lotissement du domaine des Charmes,
- un accès au Sud-Est, depuis la rue des Mimosas permettant une autre connexion avec le lotissement des Capucines.

Les accès au Nord et au Sud-Est seront les points d'attache d'une voie principale de desserte interne du site. Au sein du site, des liaisons douces devront être aménagées. Elles devront se connecter au maillage existant dans les quartiers résidentiels voisins, à l'Est.

Au contact avec l'espace agricole, au Sud, les haies en présence seront conservées. **L'espace boisé au Sud-Ouest devra être préservé.**

Programme - Périmètre d'OAP - Lot tertiaire ou activités ou commerce Paysage et biodiversité - Haie à conserver - Sols hydromorphes - sondages zones humides à réaliser Déplacement - Principe d'accès Autres informations - Emplacement réservé - Marge de constructibilité - Secteurs de continuités écologiques des cours d'eau Surface : 6 ha CITADIA CONSEIL even Réalisation : CITADIA / EVEN - Sources : EDI/SEO 2016 - ADN 2016	
Principes d'aménagement avant modification Nord Le projet pourra prévoir un accès au site en tourne à droite depuis la RD 900 et une sortie sur la RD 57 en tourne à droite également. L'aménagement du secteur devra prévoir des solutions en matière de gestion alternative des eaux pluviales notamment par la mise en place de bassins de rétention ou de noues paysagères.	Principes d'aménagement après modification Nord Le projet pourra prévoir un accès au site en tourne à droite depuis la RD 900 et une sortie sur depuis la RD 57 en tourne à droite également. L'aménagement du secteur devra prévoir des solutions en matière de gestion alternative des eaux pluviales notamment par la mise en place de bassins de rétention ou de noues

k) OAP Le CHAHIN – CENTRE-BOURG À SOULGÉ-SUR-OUETTE

OAP Le Chahin – Centre-bourg – Soulgé-sur-Ouette La modification souhaitée sur l'OAP Le Chahin – Centre-bourg porte sur le site 2. Elle consiste en une modification du périmètre par le retrait de la parcelle 0087 et par la modification des contours de l'emplacement réservé (cf. : partie 2).
Schéma d'organisation avant modification

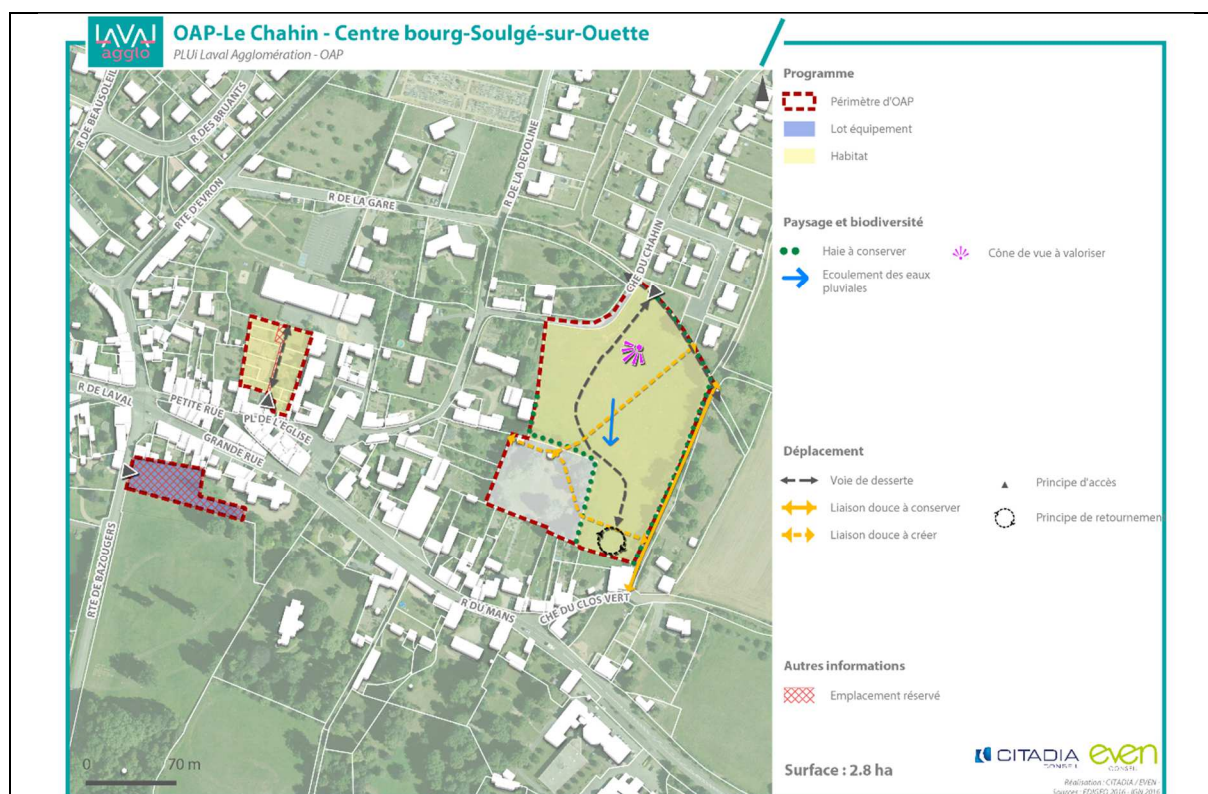
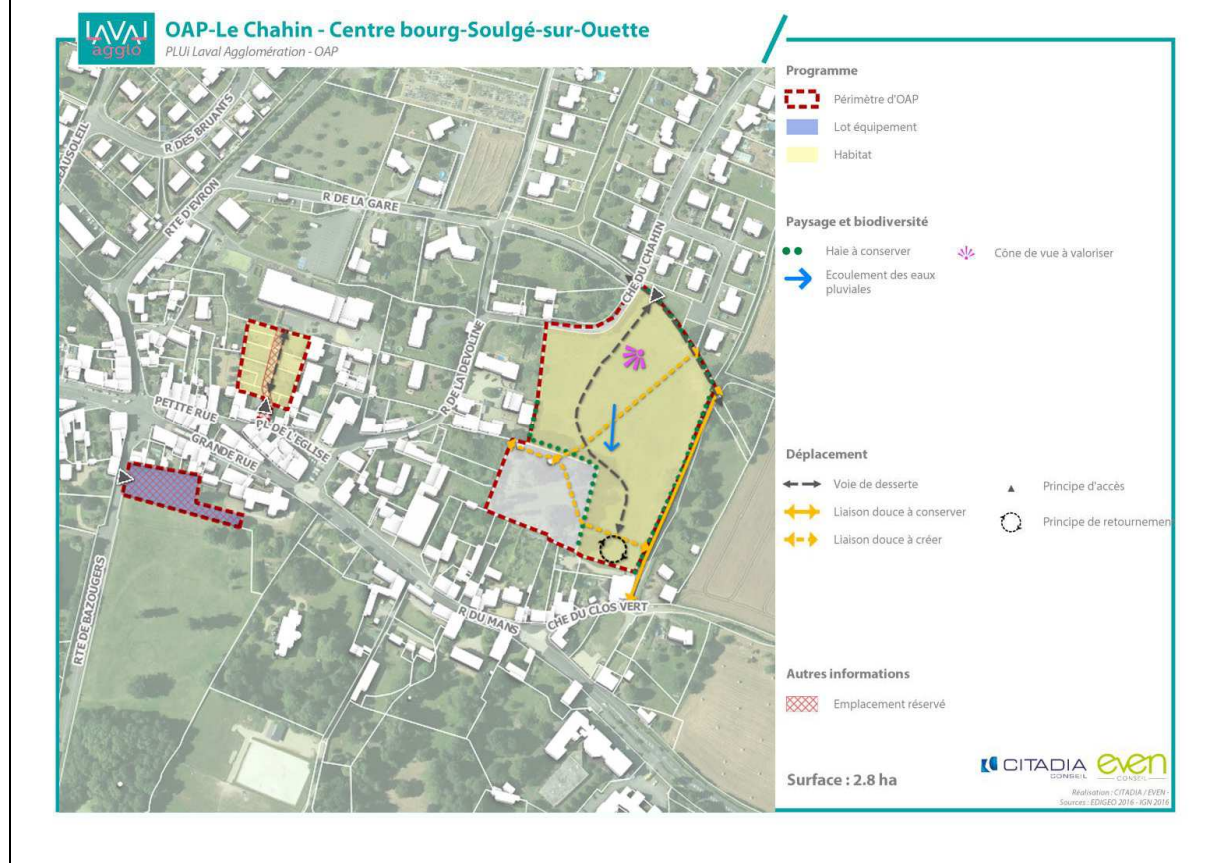


Schéma d'organisation après modification



Principes d'aménagement avant modification Site n°2 L'unique accès au site sera réalisé au Sud depuis la Petite Rue. De cet accès, une voie de desserte interne sera réalisée selon un axe Sud – Nord. Une connexion en limite Nord du site avec les liaisons douces (hors OAP) desservant les équipements publics pourra être réalisée. Le projet assurera une continuité architecturale avec le bâti environnant.	Principes d'aménagement après modification Site n°2 L'unique accès au site sera réalisé au Sud depuis la Petite Rue. De cet accès, une voie de desserte interne sera réalisée selon un axe Sud – Nord. Une connexion en limite Nord du site avec les liaisons douces (hors OAP) desservant les équipements publics pourra être réalisée. Le projet assurera une continuité architecturale avec le bâti environnant. L'implantation des façades des constructions sera parallèle à la voie de desserte interne.
---	---

4) MISE A JOUR DES ANNEXES

LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

Suite à l'approbation de la modification n°1 de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la ville de Laval, les pièces suivantes sont modifiées dans le PLUi :

- le tableau de la liste des SUP de la commune de Laval (6.C.1) ;
- le plan des SUP – planches zoom Laval et plan général (pièce 6.C).;
- la pièce 6.C.3.

Suite à l'approbation du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Parné-sur-Roc, les pièces suivantes sont modifiées dans le PLUi :

- le tableau de la liste des SUP de la commune de Parné-sur-Roc (6.C.1) ;
- le plan des SUP (pièce 6.C).
- la pièce 6.C.4.

Ces documents constituant des servitudes d'utilité publique, ils ont fait l'objet d'une consultation et d'une enquête publique qui leur ont été propres.

Prise en compte des périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques suivants :

- Argentré : Château et parc d'Hauterives (inscrit le 13/03/1989)
- Entrammes : Église (classé le 01/09/1988)
- Nuillé-sur-Vicoin : Château de Lancheneil (inscrit le 10/12/1927)
- Nuillé-sur-Vicoin : Église (inscrit le 21/05/1986)
- Laval : Chapelle Notre Dame de Pritz (classé le 02/05/1938)
- Laval : Église de Saint-Pierre-le-Potier (inscrit le 22/08/1996)
- Louvigné : Église Saint Martin (inscrit le 21/06/2018)

Les propositions des projets de PDA transmis par l'Architecte des Bâtiments de France sont jointes à la présente notice. Les délibérations des communes concernées portant avis et choix du périmètre sont jointes à la présente notice.

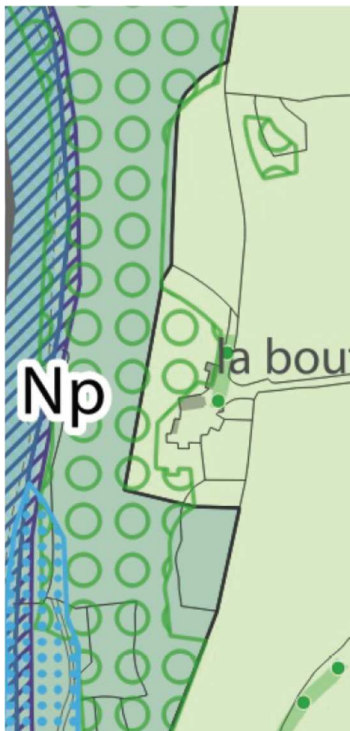
5) COMPATIBILITÉ AVEC L'ARTICLE L. 153-31

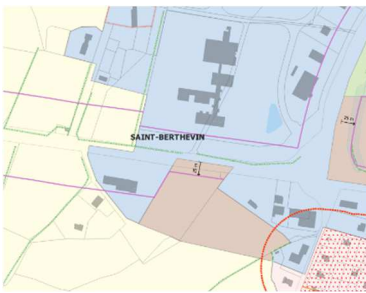
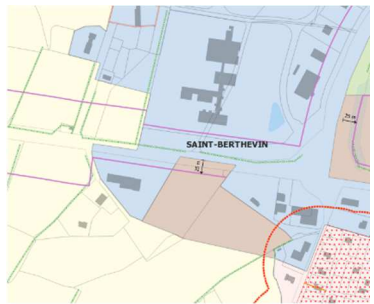
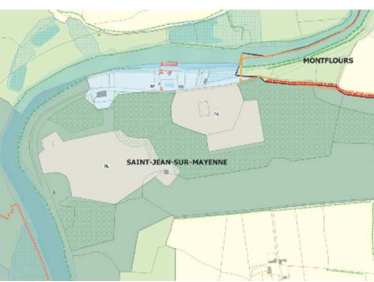
Conformément à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, au vu des modifications apportées au règlement décrites ci-dessus, celles-ci n'auront pour effet ni :

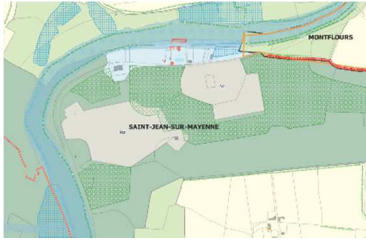
- de changer les orientations définies par le PADD ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de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

ANNEXE

Dans le tableau ci-dessous sont présentées les autres corrections apportées aux pièces réglementaires ou aux annexes qui n'ont pas été détaillées précédemment.

Pièce du PLUi	Emplacement	Problématique repérée	Correction
Règlement écrit	Zone A	Réécriture de l'article 1 de la zone N afin d'éviter la redondance de la règle avec les autres articles relatifs à la zone A.	
Règlement écrit	Zone N	Réécriture de l'article 1 de la zone N afin d'éviter la redondance de la règle avec les autres articles relatifs à la zone N.	
Règlement graphique	Plans de zonage	Corriger des erreurs de calage entre le cadastre et l'information géographique. Avant modification : Exemple : plan de zonage Entrammes : 	Après modification : Exemple : plan de zonage Entrammes : 
Règlement graphique	Plans de zonage	Corriger des erreurs de calage entre la zone N et la zone UB-1, à Laval, au niveau du lotissement Cœur de Ville, sur les parcelles CV 0105 à CV 0114.	
Règlement graphique	Plans de zonage	Corriger des erreurs de calage entre la zone N et la zone UR, à Laval, en cohérence avec le	

		secteur PN du SPR (AVAP) sur la parcelle BH 0065.	
Règlement graphique	Plan de zonage	Sur le plan de zonage de la commune de Saint-Berthevin, une marge de recul au titre de l'article L. 111-6 du CU (75 mètres) est reportée sur la zone d'activités Le Châtelier. La parcelle concernée par ce report est urbanisée. L'article L. 111-6 ne s'y applique pas. Le plan de zonage est modifiée est la marge de recul est réduite à 25 mètres. Avant modification : 	Après modification : 
Règlement graphique	Plan de zonage	Des STECAL Ncr apparaissent au plan de zonage des communes de Changé et de Saint-Jean-sur-Mayenne. Il s'agit de secteurs où sont autorisés les dépôts et le traitement de matériaux inertes pouvant relever d'une autre réglementation que celle relative aux carrières, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces mêmes secteurs relèvent du zonage Nc et non Ncr qui ne fait l'objet d'aucune prescription réglementaire. Il convient donc de reporter au plan de zonage la dénomination Nc à ces secteurs. Avant modification : Changé : 	Après modification : Changé :  Saint-Jean-sur-Mayenne : 

		Saint-Jean-sur-Mayenne :  The map shows a section of the Mayenne river (Mayenne) flowing from the top left towards the bottom right. The town of Saint-Jean-sur-Mayenne is located on the left bank of the river, with a cluster of buildings and a small bridge crossing the river. To the right of Saint-Jean-sur-Mayenne, the town of Montfaucon is visible, situated on a higher elevation. The map uses various colors to represent different land uses: green for agricultural fields, yellow for built-up areas, and blue for the river. A red line indicates a boundary or a specific route.	
--	--	---	--