

# PLUi





Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

## 5A – Règlement écrit

**Dossier d'approbation – Modification n°2**

Vu pour être annexé  
à la délibération du Conseil communautaire

## SOMMAIRE

	Préambule et dispositions générales .....	3
	Composition des pièces réglementaires .....	3
	Dispositions générales .....	6
	Dispositions communes applicables à toutes les zones.....	7
	Dispositions communes applicables aux zones AU.....	28
	Règlement de la zone UA .....	29
	Règlement de la zone UR .....	38
	Règlement de la zone UB .....	46
	Règlement de la zone UH.....	56
	Règlement de la zone UL.....	63
	Règlement de la zone UE.....	68
	Règlement de la zone AUh .....	75
	Règlement de la zone AUL.....	83
	Règlement de la zone AUE .....	87
	Règlement de la zone A.....	91
	Règlement de la zone N .....	102
	Lexique .....	113
	Prescriptions et recommandations liées au patrimoine bâti.....	128
	A - Prescriptions applicables au patrimoine exceptionnel .....	128
	B – Prescriptions applicables au patrimoine remarquable .....	146
	C - Prescriptions applicables au patrimoine intéressant.....	150
	ANNEXE : Cahier de recommandations pour la préservation du patrimoine bâti par typologies.....	154

# Préambule et dispositions générales

## Composition des pièces réglementaires



### Composition des documents graphiques

La partie graphique du règlement comprend plusieurs éléments :

- *Limites de zones et de secteurs*
- *Espaces boisés classés à préserver ou à créer*
- *Terrains cultivés en zone urbaine inconstructibles*
- *Emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général*
- *Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (en zone A ou N)*
- *Secteurs dans lesquels la diversité commerciale doit être préservée ou développée (en zone U et AU)*
- *Des dispositions réglementaires particulières, nécessitant une représentation graphique (périmètres de hauteur spécifique, marges de recul au titre de la « loi Barnier », ...)*
- *Patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, restaurer, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural*
- *Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique*
  - *Des arbres remarquables à protéger*
  - *Des alignements d'arbres à préserver ou à créer (haies et alignements urbains)*
  - *Des espaces ouverts paysagers à protéger ou à mettre en valeur (parcs et jardins)*
  - *Des zones humides à protéger ou à mettre en valeur*
  - *Les espaces verts ou haies à planter*
- *Emplacements réservés aux voies publiques*
- *Emplacements réservés aux ouvrages publics*

### Composition du règlement écrit

La partie écrite du règlement écrit est composée des chapitres suivants :

- *Rappels du Code de l'Urbanisme*
- *Les dispositions communes applicables à toutes les zones*
- *Les dispositions communes applicables aux zones AU*
- *Les dispositions spécifiques à chaque zone*
- *Le lexique*
- *Les prescriptions et recommandations liées aux éléments du patrimoine bâti*

Division du territoire en zones, secteurs et sous-secteurs

Pour l'application du règlement, le territoire est subdivisé en plusieurs zones et secteurs :

Zones	Secteurs / sous-secteurs	Dominante (à titre indicatif)
UA	UA-1	Zone urbaine centrale et mixte de la Ville de Laval
	UA-2	Zone urbaine centrale et mixte de villes
	UA-2+	<i>Zone urbaine centrale et mixte de villes à hauteurs plus élevées</i>
	UA-3	Zone urbaine centrale et mixte de bourgs et villages
	UA-3+	<i>Zone urbaine centrale et mixte de bourgs et villages à hauteurs plus élevées</i>
UR		Zone urbaine périphérique et mixte de la Ville de Laval, propice au renouvellement urbain
UB	UB-1	Zone urbaine d'extension récente à Laval et Changé
	UB-2	Zone urbaine d'extension récente dans les autres communes de l'agglomération
UH	UH-1	Tissu d'habitat historique de hameau à Laval
	UH-2	Tissu d'habitat historique de hameau dans les autres communes de l'agglomération
UE	UEm	Zone d'activités mixte
	UEt	Zone d'activités tertiaires et technologiques
	UEc	Zone d'aménagement commerciale (ZACO)
	UEg	Secteur de la zone d'activités dédié aux aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
UL		Zone urbaine essentiellement dédiée aux équipements et aux loisirs
	ULg	Secteur de la zone d'équipements et de loisirs dédié aux aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
U-OAPR		Zone urbaine stratégique couverte par une OAP réglementaire
AU	AUh	Zone d'extension à destination principale d'habitat
	AUL	Zone d'extension à destination principale d'équipement et de loisirs
	AUE	Zone d'extension à destination principale d'activités économiques

	AU-OAPR	Zone d'extension stratégique couverte par une OAP réglementaire
A		Zone agricole
	Ap	Zone agricole protégée en ceinture des bourgs
N		Zone à caractère naturel et forestier participant aux continuités écologiques
	Np	Zone spécifique de protection forte pour la qualité du milieu écologique (réservoirs de biodiversité)
	Nc	Zone spécifique dédiée aux activités de carrières

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zones agricoles et naturelles (STECAL) - L. 151-13 du Code de l'Urbanisme.

Ah/Nh		<b>Habitat</b> : Hameaux permettant les nouvelles constructions à destination habitation (comblement, extensions, annexes) en campagne
Ae/Ne		<b>Mixte habitat + activités</b> : Secteurs dédiés aux activités isolées en campagne + évolution de l'habitat existant (extensions et annexes)
	Ae1/Ne1	Extension des activités existantes et création d'annexes
	Ae2/Ne2	Création de nouveaux bâtiments à usage d'activité, extensions et annexes
Ag/Ng		<b>Habitat démontable et mobile</b>
	Ag1/Ng1	Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
	Ag2	Habitat démontable constituant un habitat permanent
At/Nt		<b>Tourisme et Loisirs</b> : Activités de loisirs et de tourisme (gîtes, restaurant, campings, chalets, maisons éclusières)
Ar/Nr		<b>Activités rurales, non agricoles mais compatibles avec le milieu rural</b>
	Ar1/Nr1	Centres équestres et activités et hébergements associés
	Ar2/Nr2	Abris pour animaux et constructions pour activités liées à la chasse et à la pêche de taille limitée
Al/Nl		<b>Équipements légers de loisirs</b> : Zones d'équipements à vocation de loisirs avec caractère naturel dominant (constructions légères, jardins familiaux)
Aenr/Nenr		<b>Énergies renouvelables</b>

À chacune de ces zones délimitées au plan de zonage s'applique un règlement défini dans les dispositions communes applicables à toutes les zones et dans les dispositions spécifiques à chacune des zones. Pour les zones U-OAPR et AU-OAPR, seules les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

## Dispositions générales

### Dispositions relatives à un projet situé sur une unité foncière à cheval sur plusieurs zones

Lorsqu'une unité foncière est à cheval sur plusieurs zones ou secteurs indicés, chaque partie de la construction, de l'installation ou de l'aménagement est soumise au règlement de la zone ou du secteur indicé dans laquelle elle est située.



### Dispositions réglementaires au sein des périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation

#### **Les OAP sectorielles**

Tout projet situé dans le périmètre d'une OAP sectorielle doit être cumulativement :

- Compatible avec l'OAP,
- Conforme au règlement.

#### **Les OAP réglementaires**

Le code de l'urbanisme permet la création d'OAP dites « réglementaires ».

Les projets situés au sein des périmètres d'OAP doivent être compatibles avec ces Orientations d'Aménagement et de Programmation dites "réglementaires" (OAP-R) applicables (voir pièce n° 3 du PLUi).

Les dispositions spécifiques à chaque zone du règlement ne sont pas applicables au sein des périmètres soumis aux OAP-R, pour lesquels s'appliquent exclusivement les dispositions communes applicables à toutes les zones et celles de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

En cas de renvoi aux dispositions réglementaires du SPR, ce sont ces dispositions qui s'appliquent.

En l'absence de renvoi aux dispositions réglementaires du SPR, ces mêmes dispositions ainsi que celles du PLUi s'appliquent toutes deux : la règle la plus restrictive s'applique.

### Article R151-21 du CU

L'article R.151-21 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.

# Dispositions communes applicables à toutes les zones



## Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures des activités



### Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités



#### 1.1. Destinations et sous-destinations au titre du Code de l'Urbanisme

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 a conduit à une redéfinition des destinations des constructions avec la création de sous-destinations. Les articles 1.1 et 1.2 de chaque zone précisent les destinations et sous-destinations autorisées ou soumises à conditions. Le tableau ci-dessous permet de les définir plus précisément.



Destinations	Sous-destinations	Définitions (décret du 10 novembre 2016)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.  Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes
	Exploitation forestière	Constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou



	<b>touristique</b>	moyenne durée proposant un service commercial.
	<b>Cinéma</b>	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	<b>Salles d'art et de spectacles</b>	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	<b>Équipements sportifs</b>	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	<b>Autres équipements recevant du public</b>	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
	<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie</b>
<b>Entrepôt</b>		Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
<b>Bureau</b>		Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
<b>Centre de congrès et</b>		Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation



<b>d'exposition</b>	de salons et forums à titre payant.
---------------------	-------------------------------------

## 1.2. Destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols et types d'activités interdits

### Destinations des constructions

Lorsqu'une destination est interdite dans une zone, sont interdites :

- les constructions nouvelles,
- les extensions et annexes des constructions existantes, sauf si elles sont autorisées sous conditions,
- les changements de destination vers la destination interdite.

### Dispositions relevant des inscriptions graphiques

- Zone *non aedificandi* : Il s'agit d'une zone ne pouvant recevoir de construction (par exemple en bordure de rue, avenue, ...) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

## 1.3. Destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

### Ouvrages spécifiques

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, éco stations, 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

### Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N

Le changement de destination vers de l'habitation d'un bâtiment repéré au plan de zonage est susceptible d'être autorisé à condition que :

- ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- et que ce changement de destination fasse l'objet :
  - en zone agricole, d'un avis favorable conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime,
  - en zone naturelle, d'un avis favorable conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Les extensions et les annexes des bâtiments repérés au plan de zonage au titre du changement de destination sont autorisées après l'obtention de l'autorisation d'urbanisme reconnaissant la destination habitation.

### Linéaires de protection du commerce et de l'artisanat

Le changement de destination des locaux d'artisanat ou de commerce de détail situés en rez-de-chaussée est interdit le long des voies classées comme « axes commerciaux à préserver » sur le document graphique. Dans le cas d'une démolition, d'un bâtiment accueillant un local d'artisanat ou de commerce de détail, un local présentant cette sous-destination devra être prévu dans la nouvelle construction, et de surface de plancher au minimum équivalente.



Le changement de destination d'un local d'artisanat ou de commerce de détail en logement est toutefois autorisé lorsque, cumulativement :

- la surface de vente de l'artisanat ou du commerce de détail est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>,
- le local d'artisanat ou de commerce de détail n'est pas jointif d'un local de même sous-destination existant dont il pourrait devenir l'extension.

### Extension des constructions après démolition partielle

Dans le cas d'une démolition partielle, et lorsqu'elles sont autorisées, les possibilités d'extension prennent en compte l'emprise au sol ou la surface de plancher de la construction résiduelle, et non celles de la construction avant démolition.

## 1.4. Contraintes et risques

### **1.4.1. Contraintes liées aux inondations et aux ruissellements**

#### ▪ *Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)*

Une partie du territoire est concernée par le risque inondation identifié dans le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) qui a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 29 octobre 2003 sur le territoire des communes de Changé, Laval et l'Huisserie. Le périmètre comprend les terrains situés le long de la rivière « la Mayenne » entre le barrage de « Belle Poule » (Changé) et le barrage de « Cumont » (l'Huisserie).

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

#### ▪ *Atlas des Zones Inondables (AZI)*

D'autres zones sont soumises au risque d'inondation, définies par l'Atlas des Zones Inondables (AZI), qui ont permis de cartographier les champs d'expansion des crues de la rivière la Mayenne et ses affluents (Vicoin, Ernée, Jouanne, Ovette).

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

En zone inondable AZI, sont interdits :

- tout ouvrage, remblaiement, ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
- les constructions nouvelles à l'exception de celles prévues à ci-dessous.

En zone inondable AZI, sont autorisés sous conditions :

- le stockage de produits et de matériaux, les conteneurs sont soit arrimés, soit mis hors d'eau,

- les citernes devront être enterrées,
- les murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux,
- les abris de jardin dans la limite de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- la réhabilitation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve que soit mises en œuvre les dispositions nécessaires et adaptées pour ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes,
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sous réserve que le plancher se situe à au moins 50 centimètres au-dessus des cotes de référence afin de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes,
- les nouvelles constructions uniquement liées à la valorisation des maisons éclusières sous réserve que le plancher se situe à au moins 50 centimètres au-dessus des cotes de référence afin de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.



Les déblais issus des phases de construction seront évacués en dehors de la zone inondable.

#### **1.4.2. Contraintes liées aux risques technologiques**

Les règles qui suivent font références aux servitudes d'utilité publiques qui s'imposent au PLU et doivent être respectées. Elles figurent au règlement graphique en tant que « *secteurs avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risques* », et avec plus de précisions dans les annexes du présent PLUi.

##### ▪ **Maîtrise de l'urbanisation autour du site COUE situé à Bonchamp-lès-Laval**

###### Zonage concerné au PLUi = UEm

Dans le périmètre reporté au règlement graphique, sont interdits :

- les constructions nouvelles et l'extension des constructions préexistantes à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;
- les changements de destination susceptibles d'augmenter la vulnérabilité.

##### ▪ **Maîtrise de l'urbanisation autour du site GYS situé à Changé**

###### Zonage concerné au PLUi = UEm

Toute nouvelle construction est interdite **dans les territoires exposés à des effets létaux significatifs**, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisations compatibles avec cet environnement.

**Dans les zones exposées à des effets létaux**, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets létaux. Les changements de destination sont règlementés dans le même cadre.

Dans les zones exposées à des effets irréversibles ou indirects, les nouvelles constructions sont autorisées. Les projets devront néanmoins veiller à réduire la vulnérabilité des constructions aux effets de suppression. Extrait du rapport

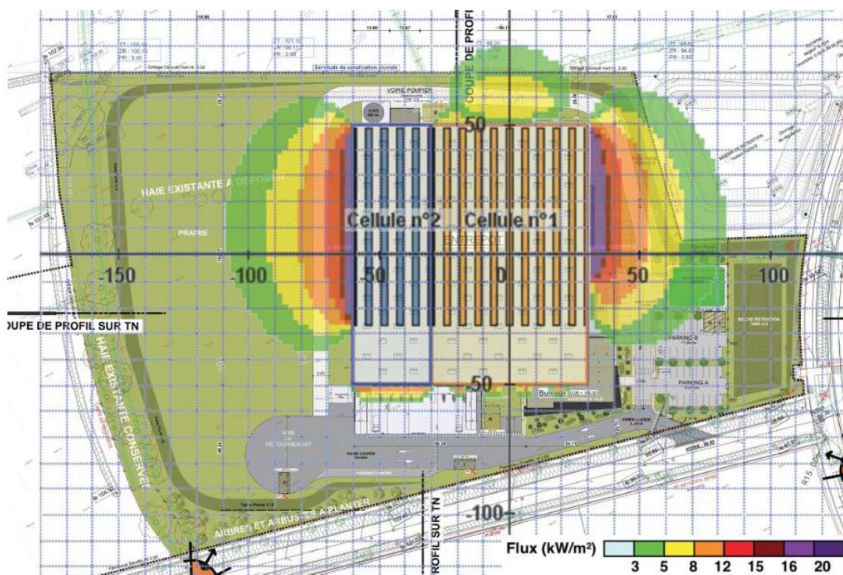


Figure 5 : FLUMILOG Incendie généralisé 1510

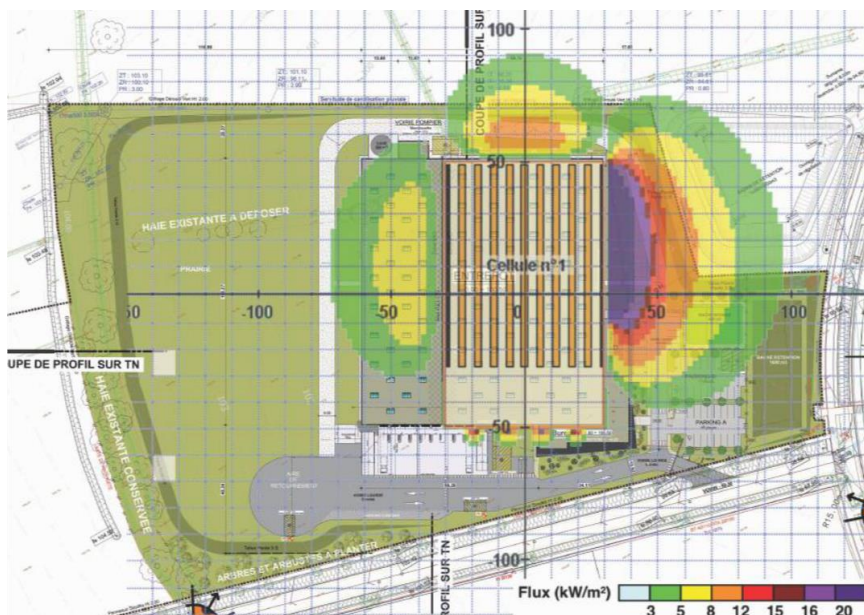


Figure 6 : FLUMILOG Cellule 1 2662

▪ **Maîtrise de l'urbanisation autour de l'activité de la SAS Tissus d'Avesnières à Laval**

Précisions concernant la légende et signes des seuils

- Seuils effets létaux : SEL
- Seuils effets irréversible : SEI
- Seuils effets létaux significatifs : SELS



Zonage concerné au PLUi = Zone UA1

La SAS Tissus d'Avesnières exploite depuis 1917 un établissement situé quai Paul Boudet à Laval. L'activité exercée concerne depuis l'origine le secteur textile avec la teinture, l'impression et l'ennoblissement des étoffes. Il existe sur ce site un document d'information sur les risques industriels (DIRI).



Dans les zones exposées à des effets irréversibles, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre.



▪ **Maîtrise de l'urbanisation autour de l'activité de la société Union Ferti Mayenne à Laval – ZI Les Touches**



Zonage concerné au PLUi = Zone U-OAPR et N

Le site de la société Union Ferti Mayenne (ex CAM Engrais) implantée dans la zone industrielle des Touches à Laval a procédé à l'actualisation de l'étude de danger de ses installations. Il existe sur ce site un document d'information sur les risques industriels (DIRI).

Les constructions autorisées ou interdites dépendent de la zone de danger dans laquelle se situe conformément à la servitude :

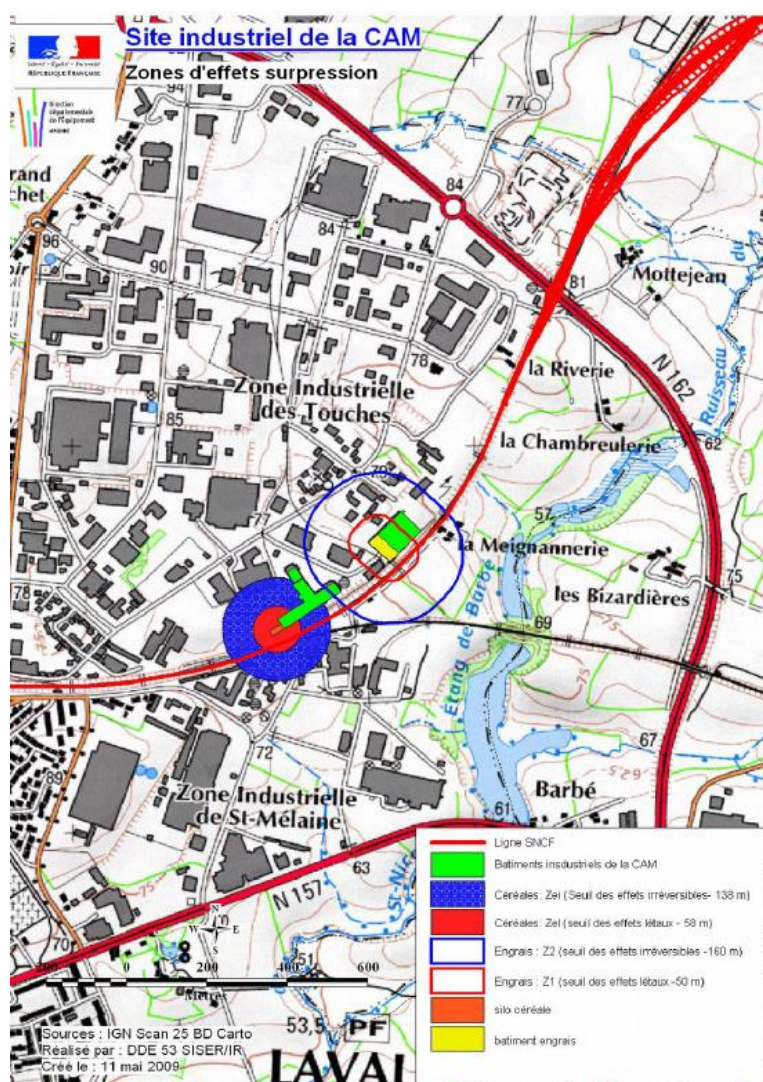
	Type d'effets	Distances issues de la modélisation	Distance retenue pour la maîtrise de l'urbanisation	Recommandations issues de la circulaire DPPR/SEI2/FA-07-0066 du 4 mai 2007
<b>Stockage extérieur d'engrais conditionnés</b>	Effets létaux significatifs + effets létaux	71 m (à 1,5 m en hauteur) 86 m (entre 10 et 18 m de hauteur)	<b>86 m du stockage extérieur d'engrais conditionnés classés 4702-II ou 4702.III</b>	Toute <b>nouvelle construction</b> est interdite dans les territoires exposés à <b>des effets létaux significatifs</b> , à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
	Effets irréversibles	105 m (à 1,5 m) 146 m (à 25 m de hauteur)	<b>146 m du stockage extérieur d'engrais conditionnés classés 4702-II ou 4702.III</b>	Dans les zones exposées à <b>des effets irréversibles</b> , l' <b>aménagement ou l'extension de constructions existantes</b> sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de <b>nouvelles constructions est possible</b> sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre.
<b>Plate-forme de stockage des engrais en vrac</b>	Effets létaux significatifs + effets létaux	87 m (à 23 m en hauteur)	<b>87 m à partir des murs du bâtiment de la plate-forme</b>	Toute <b>nouvelle construction</b> est interdite dans les territoires exposés à <b>des effets létaux significatifs</b> , à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
	Effets irréversibles	143 m (à 23 m en hauteur)	<b>143 m à partir des murs du bâtiment de la plate-forme</b>	Dans les zones exposées à <b>des effets irréversibles</b> , l' <b>aménagement ou l'extension de constructions existantes</b> sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de <b>nouvelles constructions est possible</b> sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre .

▪ **Le stockage de céréales de la CAM à Laval**

Zonage concerné au PLUi = Zone U OAPR et UE

Comme tous les stockages de céréales, les silos soumis à autorisation présentent un risque d'explosion de poussières qui pourrait avoir des conséquences sur l'environnement immédiat du site. Afin de prendre en compte ce phénomène dangereux, un périmètre d'isolement est retenu correspondant à 1,5 fois la hauteur des capacités de stockage et des tours de manutention, sans être inférieure une distance minimale. Cette distance minimale est de 25m pour les silos plats et de 50m pour les silos verticaux (hauteur des parois latérales retenant les produits supérieurs à 10m).

Dans ce périmètre, constructions suivantes sont interdites : habitations, immeubles occupés par des tiers, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public.



## Arrêté ministériel du 29 juillet 1998

Silos et installations de stockage de produits alimentaires ou organiques	
Types d'occupations du sol	Distances minimales à respecter
Habitations Immeubles ERP Voies circulation (+ 2000 Véh./j) Voies ferrées de voyageurs Zones d'habitat des PLU	D > 1,5 fois la hauteur avec minimum de - 25 m (silos plats) - 50 m (autres stockages et tours d'élévation)
Voies de circulation (- 2000 Véh./j)	D > 10 m (silos plats) D > 25 m (autres stockages et tours d'élévation)

▪ **Maîtrise de l'urbanisation autour de l'activité de l'entreprise Séché Eco-Industrie   Changé**

Le site de Séché Eco-Industries (Changé) a fait l'objet d'un « porter à connaissance » spécifique en septembre 2015 pour ce qui concerne la maîtrise de l'urbanisation autour des activités pouvant être à l'origine de phénomènes dangereux. Depuis, un rapport de l'inspection des installations classé de mars 2017 et une étude de dangers de l'exploitant ont retenus de nouveaux phénomènes dangereux (voir en annexe du PLUi).

S'agissant d'un établissement de stockage de déchets, il convient de rappeler qu'en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement, des dispositions sont obligatoires en matière d'occupation des terrains avoisinants dans une bande de 200 m autour des zones de stockage de déchets afin de prévenir toute occupation du sol incompatible avec des apports et le stockage des déchets notamment l'habitat du fait entre autres des nuisances ou inconvénients liés aux activités « déchets ».

**Constructions et usages autorisés et interdits qui s'imposent en fonction des phénomènes dangereux :**

- **Pour les phénomènes dangereux dont la probabilité est A, B, C ou D :**
  - o toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à **des effets létaux significatifs**, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;
  - o toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à **des effets létaux**   l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle ;
  - o dans les zones exposées à **des effets irréversibles**, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.
  - o l'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les zones exposées à des **effets indirects**. Néanmoins, la nouvelle construction doit être adaptée à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré.
- **Pour les phénomènes dangereux dont la probabilité est E :**
  - o **toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux significatifs**   l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence) ;
  - o dans les **zones exposées à des effets létaux**, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possible. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets létaux. Les changements de destinations doivent être r glement s dans le même cadre ;

- l'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les **zones exposées à des effets irréversibles ou indirects**. Néanmoins, les nouvelles constructions doivent conduire à réduire la vulnérabilité dans les zones d'effet de surpression.

▪ **Maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz à Laval et Entrammes**

Selon l'article L155-16 du Code de l'Environnement, les périmètres à l'intérieur desquels les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent sont déterminés par les risques susceptibles d'être créés par une canalisation de transport en service, notamment les risques d'incendie, d'explosion ou d'émanation de produits toxiques, menaçant gravement la santé ou la sécurité des personnes.

Une canalisation de gaz naturel haute pression traverse la commune d'Entrammes et le sud de la commune de Laval. A ce titre, une servitude d'utilité publique est instituée dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux, susceptibles de se produire sur cette canalisation, conformément aux distances figurant dans les tableaux ci-dessous (arrêté préfectoral du 18/12/2015) et reproduites au règlement graphique et au plan des servitudes d'utilité publique.

**Ouvrages traversant la commune :**

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en kilomètres)	Implantation	Distances S.U.P. (en mètres de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
DN150-1970-FENEU_LAVAL	67,7	150	1,078	ENTERRE	45	5	5

**Installations annexes situées sur la commune :**

Type d'installation	Nom de l'installation	Distances S.U.P. en mètres (à partir de l'installation)		
		SUP1	SUP2	SUP3
Coupure / Livraison DP	LAVAL	35	6	6

NOTA : Si la SUP1 du tracé adjacent est plus large que celle de l'installation annexe, c'est elle qui doit être prise en compte au droit de l'installation annexe.

Dans ce périmètre, conformément à l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :



**Servitude SUP1, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :**

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

**Servitude SUP2, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :**

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

**Servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :**

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

- *Servitude sur lieu-dit « La Verrerie », exploitée par SECHE Environnement à Changé*

Par ailleurs, il est rappelé qu'une servitude d'utilité publique a été instituée sur la parcelle XB n° 12 à Changé située à proximité du stockage de déchet non dangereux dit de la « Verrerie » exploitée par la société Séché-Industrie.

La parcelle XB n°12 est réservée à un usage agricole.

Les usages suivants sont aussi possibles sur cette partie de parcelle :

- Les activités agricoles (implantation de bâtiments, stockage d'engins, ...)
- Les activités industrielles, en particulier les carrières et installations connexes et les activités de traitement, de stockage et de valorisation des déchets et installations connexes ;
- Les activités en lien avec l'exploitation du sol et du sous-sol, dès lors qu'il n'y pas de situation d'incompatibilité.

Les constructions suivantes sont interdites :

- La réalisation de tout immeuble à usage exclusif d'habitation de tiers et de tout terrain destiné à des activités sportives ou de loisirs (terrain de sport, terrain de camping, ou le stationnement d'habitations mobiles ou provisoires, ...)
- Tous les modes d'occupation du sol entraînant la présence autre qu'occasionnelle de personnes non liées à l'exploitation, au suivi d'exploitation des installations présentes sur le parc d'activité de Séché Eco-industrie.

### **1.4.3 Contraintes liées aux aléas miniers**

Dans les secteurs repérés au plan de zonage, les constructions nouvelles sont interdites.

Sans préjudices du respect des autres dispositions d'urbanisme et sans jamais conduire à une augmentation de plus de 20 m<sup>2</sup> de la surface de plancher ou de l'emprise au sol, les travaux suivants sont susceptibles d'être autorisés :

- les travaux de maintenance (changement de fenêtres, réfection de toiture),
- les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort,
- les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie,
- les travaux destinés à rendre accessibles les constructions aux personnes à mobilité réduite,
- les modifications d'aspect des bâtiments existants à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'effondrement localisé,

- la construction d'annexes non habitables (par exemple les garages, les abris de jardins) disjointes du bâtiment principal,
- l'aménagement de combles, sauf s'il conduit à la création de logements supplémentaires.

#### **1.4.4. Contraintes liées aux affaissements du sol**

Les règles qui suivent font références aux prescriptions qui figurent au règlement graphique en tant que « secteurs avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risques ».

##### ▪ **Servitude sur le secteur de La Malle à Laval**

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

## **Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **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 (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 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 :

CLASSEMENT DE LA ROUTE DÉPARTEMENTALE				
ZONES	Routes à grande circulation	1 <sup>ère</sup> catégorie	2 <sup>ème</sup> catégorie	3 <sup>ème</sup> 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
<b>ZONES URBAINES</b>				
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
<b>ZONES À URBANISER</b>				
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

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.

## 2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions applicables à chaque zone.

## 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 :
  - le patrimoine exceptionnel qui fait l'objet de fiches individualisées avec des prescriptions particulières pour chaque bâtiment,
  - le patrimoine remarquable qui fait l'objet de prescriptions générales,
  - 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.

### 3.6 Façades

Le programme des travaux à engager (remise en état, remise en peinture, réfection, remplacement, création, etc.) doit prendre en compte l'ensemble de la façade ou des façades sur lesquelles porteront ces interventions. Le projet correspondant doit avoir pour objectif d'harmoniser l'ensemble des menuiseries avec la façade de l'immeuble en respectant son caractère et son état d'origine.

## **Article 4 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **4.1. Espaces Boisés Classés**



Le PLUi peut classer comme espace boisé classé, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.



Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.



Le classement en (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code Forestier.



Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme. Sont dispensés de la déclaration préalable les coupes mentionnées aux articles 2 et 3 de l'arrêté préfectoral du 15 avril 2008, d'autorisation de coupes par catégories dans les espaces boisés classés à conserver.



### **4.2. Les terrains cultivés non-bâti à protéger en zones urbaines**

Le PLUi délimite dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23- al.2 du Code de l'urbanisme.

Ces espaces sont inconstructibles à l'exception de constructions nécessaires à l'exploitation de ces terrains.

### **4.3. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique**

L'article L.151-23-al.1 du Code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLUi : « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.”

Dans le présent PLUi, il s'agit des éléments suivants :

- les arbres isolés remarquables à protéger,
- les haies et alignements d'arbres à préserver ou à planter,
- les espaces paysagers à préserver ou à planter (bois, parcs et jardins),
- les zones humides fonctionnelles à protéger.

Il est rappelé qu'il existe des dispositions particulières de protection pour les éléments de paysage dans les SPR.

#### **4.3.1. Protection des arbres isolés remarquables**

La suppression d'un arbre remarquable repéré au plan de zonage est interdite.

La suppression d'un arbre remarquable repéré au plan de zonage peut être autorisée :

- Pour assurer la sécurité ou la salubrité publique si leur état sanitaire le justifie ;
- Dans le cas de travaux d'intérêt général (sur l'espace public ou privé) et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toute suppression devra être compensée, en nombre équivalent, par la replantation d'espèces qui présentent un développement similaire à l'âge adulte.

Tout projet de suppression d'un arbre isolé remarquable repéré au plan de zonage doit faire l'objet d'une déclaration préalable suivant l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.



Afin d'éviter les ombres portées et de s'assurer de la protection du système racinaire, un espace de protection minimal est maintenu. Il est de 3 mètres de part et d'autre du tronc des arbres ou correspond à la surface de la projection au sol du houppier de l'arbre lorsque celle-ci est supérieure à 3 mètres de part et d'autre du tronc.

#### **4.3.2. Protection des haies bocagères et des alignements d'arbres**

La suppression d'une haie ou d'un alignement d'arbres repéré au plan de zonage est interdite. Cette protection permet l'entretien (coupes ayant vocation à régénérer l'alignement ou la haie arrivée à maturité, élagage, ébranchage des arbres d'émondes et de têtards).

La suppression d'une haie ou d'un alignement d'arbres repéré au plan de zonage peut être autorisée :

- sur une longueur inférieure à 10 mètres pour créer un accès – notamment pour le passage d'engins agricoles – ou permettre l'extension d'une construction existante ;
- pour assurer la sécurité ou la salubrité publique si leur état sanitaire le justifie. Le cas échéant, les talus existants devront être conservés.

Toute suppression devra être compensée dans le respect des mesures suivantes :

- replantation dans des proportions identiques (linéaire supérieur ou, a minima, équivalent) et, de manière privilégiée, sur le terrain d'assiette du projet (en cas d'impossibilité, cette compensation sur un autre terrain devra permettre la constitution ou le renforcement d'une haie bocagère ou d'un alignement d'arbres).
- intérêt environnemental équivalent : avec talus et/ou fossé si concerné, avec une ou plusieurs connexions biologiques et de préférence perpendiculaire à la pente pour les haies ;
- un choix d'essences adaptées au changement climatique et de provenance locale.

La reconstitution d'une haie peut se situer sur un emplacement de haies à créer ou à restaurer identifié sur le règlement graphique.

Tout projet de suppression d'une haie ou d'un alignement d'arbres repéré au plan de zonage doit faire l'objet d'une déclaration préalable suivant l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.

Afin d'éviter les ombres portées et de s'assurer de la protection du système racinaire, un espace de protection minimal est maintenu. Il est de 3 mètres de part et d'autre du tronc des arbres ou correspond à la surface de la projection au sol du houppier de l'arbre lorsque celle-ci est supérieure à 3 mètres de part et d'autre du tronc.

#### **4.3.3. Protection des allées d'arbres et alignements d'arbres bordant les voies ouvertes à la circulation publique non repérés au règlement graphique**

La suppression d'une allée d'arbres ou d'un alignement d'arbres bordant les voies ouvertes à la circulation publique non repérés au règlement graphique est interdite.

Elle peut néanmoins être autorisée suite à une déclaration préalable dans les cas suivant :

- pour assurer la sécurité ou la salubrité publique si leur état sanitaire le justifie ;
- pour les équipements et aménagements d'intérêt collectifs et de service public.

La demande d'autorisation ou la déclaration comprend, notamment, l'exposé des mesures d'évitement envisagées, le cas échéant, et des mesures de compensation des atteintes portées aux allées et aux alignements d'arbres que le pétitionnaire ou le déclarant s'engage à mettre en œuvre.

#### **4.3.4. Les haies situées à l'intérieur du SPR de Laval**

S'y appliquent les dispositions réglementaires spécifiques définies dans le règlement du SPR.

#### **4.3.5. Protection des bois**

Les boisements identifiés au plan de zonage doivent être préservés. Cette protection permet l'entretien (coupes ayant vocation à régénérer le boisement arrivé à maturité, élagage, ébranchage des arbres d'émondes et de têtards).

Dans ces espaces boisés, les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.

En lisière des bois, un espace de protection minimal de 3 mètres de part et d'autre du tronc des arbres est maintenu par rapport aux constructions existantes ou nouvelles, afin d'éviter les ombres portées et de s'assurer de la protection du système racinaire.

#### **4.3.6. Protection des parcs et jardins**

Les parcs et jardins identifiés au plan de zonage doivent conserver leur aspect naturel et végétal et être mis en valeur (préservation des perspectives, conservation des axes de symétrie, etc.).

Y sont autorisés :

- des aménagements et travaux, s'ils sont nécessaires à leur gestion ou à leur vocation, dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence globale du jardin ou du parc et qu'ils soient à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public,
- les extensions du bâti existant dans la limite de 15% de l'emprise au sol du bâti existant,
- les annexes de moins de 9m<sup>2</sup> d'emprise au sol (ex : abris de jardin),

#### **4.3.7. Zones humides Code de l'environnement et zones humides fonctionnelles à protéger**

Dans le cadre du PLUi, l'inventaire des zones humides fonctionnelles a été réalisé à l'échelle des communes. En complément, les zones humides ont été inventoriées dans les zones qui seront ouvertes à l'urbanisation (uniquement si l'information sur les sols hydromorphes de classe 4, 5 et 6 interceptait les zones). Quelques zones humides identifiées dans le cadre de projet en cours sont également indiquées. Une carte des typologies de zones humides détaille en annexe pour préciser les différentes sources.

Aussi, avant tout projet d'aménagement, les maîtres d'ouvrage doivent s'assurer de l'absence de zones humides correspondant aux critères du Code de l'environnement. Les périmètres des zones humides inscrites au plan de zonage pourront être affinés en phase opérationnelle (sondages complémentaires pour délimitation plus fines des zones humides).

En compatibilité avec le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Mayenne, il s'agira de préserver les zones humides identifiées dans le cadre du PLUi. Par ailleurs, les actions de restauration et d'entretien des zones humides sont encouragées. Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, seuls les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés.

Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte. La mise en œuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE applicable et des dispositions du Code de l'Environnement.

*Le SDAGE indique dans sa disposition 8B-2 que « dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître*

*d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme ».*

#### **4.3.8. Secteurs de continuités écologiques des cours d'eau**

Les secteurs de continuités écologiques des cours d'eau repérés au document graphique doivent être protégés. Aussi, dans ces secteurs :

- les nouvelles constructions, à l'exception des annexes de moins de 20m<sup>2</sup>, sont interdites ;
- les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> (y compris abris de jardin) peuvent s'implanter uniquement dans la bande de 5m comptée perpendiculairement à la bordure extérieure des secteurs de continuité écologique repérés au document graphique.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et réhabilitations des constructions existantes.

#### **4.4. Plantations à réaliser (R151-43-2° du Code de l'Urbanisme)**

Les plantations à réaliser (bois, espaces paysagers de transition, haies, arbres isolés) doivent privilégier des essences locales et variées. Il est imposé de mélanger trois espèces minimum par séquence de plantation.

La liste des essences locales préconisées figure dans le lexique du présent règlement.

### **Article 5 - Stationnement**

#### **5.1. Stationnement des véhicules motorisés**

##### **Principes**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

##### **Précisions sur les modalités d'application**

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins.

*Nota : Toute tranche commencée est due.*

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le présent document doit être arrondi à l'entier supérieur.

Dans le cas de la division d'un bâtiment en plusieurs logements, le nombre de place de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour tous les logements créés par la division.

Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.

##### **Exceptions**

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable peut être



tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même (Art. L151-33 du Code de l'Urbanisme) :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.



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

## 5.2. Stationnement des deux roues

### **Principes**

Tout projet de bâtiments d'habitation collective à partir de 5 logements, du changement de destination d'un bâtiment vers de l'habitation à partir de 5 logements, de bâtiments à usage de bureaux de plus de 200 m<sup>2</sup> et d'établissements recevant du public, doit prévoir un espace pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes. Cet espace est intégré dans les bâtiments et facilement accessible depuis l'espace public.

En cas d'impossibilité, un espace extérieur abrité et sécurisé devra être prévu à l'intérieur de la parcelle. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin. Cet espace devra présenter une surface minimale :

- de 2.5% de la surface de plancher et minimum 10 m<sup>2</sup> pour les logements,
- de 2% de la surface de plancher pour les autres.

### **Précisions sur les modalités d'application**

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.

## Section 3 - Équipements et réseaux

### Article 6 - Desserte par les voies publiques ou privées



#### 6.1. Accès

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



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



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



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

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

#### 6.2. Voirie

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

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

La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage de liaisons douces existant.

### Article 7 - Desserte par les réseaux

#### 7.1. Eau potable

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

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

#### 7.2. Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie :

- soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif,
- soit par une installation autonome conforme ou respectant la réglementation en vigueur.

### 7.3. Eaux pluviales

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



# Dispositions communes applicables aux zones AU

Pour qu'une zone AU soit urbanisable et constructible, elle doit être raccordée aux équipements publics d'infrastructure existants (accès, voirie et desserte par les réseaux), et respecter les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.



# Règlement de la zone UA

## Section 1 - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités



### Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

#### 1.1. Destinations et sous-destinations

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation	
		UA-1	UA-2, UA-2+, UA-3, UA-3+
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	Non	
	Exploitation forestière	Non	
<b>Habitation</b>	Logement	Oui	
	Hébergement	Oui	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation.	Autorisé sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation.
	Restauration		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma	Non	
	Commerce de gros	Non	Non
<b>Équipements d'intérêt collectif et service publics</b>	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui, sauf cas autorisés sous conditions au 1.3.	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui	
	Salles d'art et de spectacles	Oui	

	Équipements sportifs	Oui	
	Autres équipements recevant du public	Oui	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Seules sont autorisées les extensions des industries existantes à la date d'approbation du PLUi.	Non
	Entrepôt	Non	
	Bureau	Autorisé sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation.	
	Centre de congrès et d'exposition		



### 1.2. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules à l'air libre,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- l'ouverture de carrières.

### 1.3. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

#### *En secteur UA-1 :*

Peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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 exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux et constructions autorisés, aux travaux de voirie ou de réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

#### *En secteurs UA-2, UA-2+, UA-3, UA-3+ :*

Peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

## Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions



#### 2.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, existantes ou à créer à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul au titre de la "loi Barnier") ou au tableau relatif au recul minimum par rapport aux voies départementales (cf. : dispositions communes à toutes les zones), les dispositions du présent article s'appliquent.



#### *En secteur UA-1*

L'implantation des constructions doit se conformer aux dispositions du règlement applicable à l'intérieur du SPR.



#### *En secteur UA-2, UA-2+, UA-3 et UA-3+*

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 :

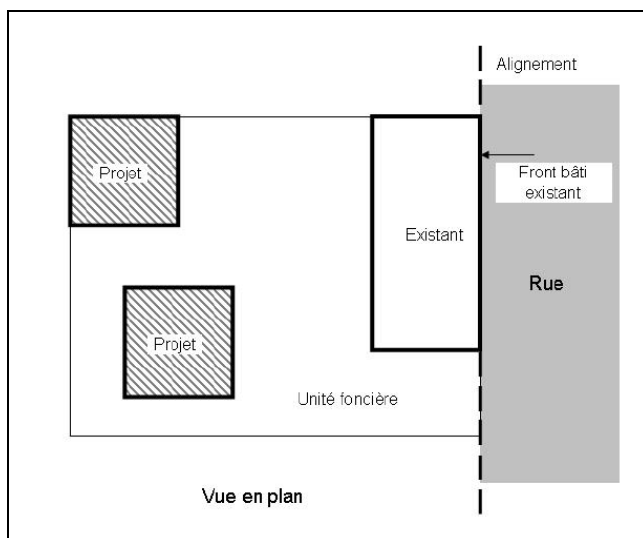
- pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation ;
- pour permettre l'extension, l'aménagement ou la modification d'une construction existante qui ne respecte pas la règle dès lors que cette extension, cet aménagement ou cette modification est réalisé 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 :

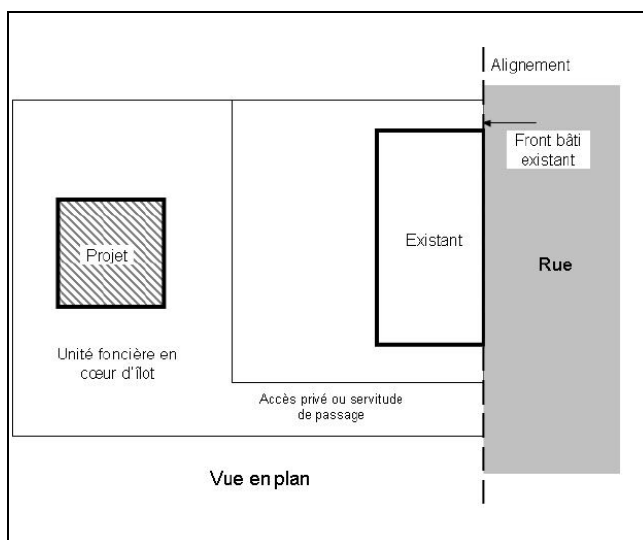
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux abris de jardin et aux locaux techniques.

Schémas d'illustration de 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 :



## 2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### *En secteur UA-1*

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 ;
- 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.

***En secteur UA-2, UA-2+, UA-3 et UA-3+***

Non réglementé

**2.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Non réglementé

**2.4. Emprise au sol**

Non réglementé

**2.5. Hauteur des constructions**

***En secteur UA-1***

La hauteur des constructions doit se conformer aux dispositions du règlement applicable à l'intérieur du SPR.

***En secteur UA-2***

La hauteur maximale autorisée est fixée à 15 mètres, calculée par rapport au niveau du terrain naturel, et ce en tout point de la construction.

***En secteur UA-2+***

La hauteur maximale autorisée est fixée à 20 mètres, calculée par rapport au niveau du terrain naturel, et ce en tout point de la construction.

***En secteur UA-3***

La hauteur maximale autorisée est fixée à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère, calculée par rapport au niveau du terrain naturel, et ce, en tout point de la construction.

La hauteur des constructions doit se conformer aux dispositions du règlement applicable à l'intérieur du SPR.

***En secteur UA-3+***

La hauteur maximale autorisée est fixée à 10 mètres à l'égout et 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère, calculée par rapport au niveau du terrain naturel, et ce, en tout point de la construction.

***Dans l'ensemble des secteurs hors SPR***

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : la hauteur n'est pas réglementée.

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées par secteur :

- les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc,
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, éoliennes...
- les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- les cages d'ascenseurs.



### **Article 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

En secteur UA-1, les dispositions du site patrimonial remarquable de Laval s'appliquent.

En secteur UA-3, les dispositions du site patrimonial remarquable de Parné-sur-Roc s'appliquent dans le périmètre concerné.

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

Dans l'ensemble de la zone, les dispositions de l'article 3 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **3.1. Volume et terrassement**

##### ***En secteurs UA-2, UA-2+, UA-3 et UA-3+***

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes et s'intégrer avec harmonie à l'environnement immédiat (et au bâtiment recevant une extension, le cas échéant) et dans le paysage urbain.

#### **3.2. Toitures**

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.

#### **3.3. Façades**

##### ***En secteurs UA-2 et UA-2+***

En matière de couleurs et de matériaux, les façades des constructions doivent respecter les caractéristiques du bâti environnant.

Les Isolations Thermiques par l'Extérieur (ITE) devront avoir une finition enduite.

#### ***En secteur UA-3***

En matière de couleurs et de matériaux, les façades des constructions doivent respecter les caractéristiques du bâti environnant.



Les matériaux dont l'aspect est de type tôle et les imitations de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres, ...) sont interdits.



Les matériaux destinés à être enduits le seront (parpaings, briques, ...).



La forme et l'alignement des ouvertures doivent respecter les caractéristiques du bâti environnant.



Les Isolations Thermiques par l'Extérieur (ITE) devront avoir une finition enduite.



#### ***En secteur UA-3+***

En matière de couleurs et de matériaux, les façades des constructions doivent respecter les caractéristiques du bâti environnant.

Les matériaux dont l'aspect est de type tôle, brique non couverte ni enduite, les imitations de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres, ...) sont interdits.

Les Isolations Thermiques par l'Extérieur (ITE) devront avoir une finition enduite.

### **3.4. Clôtures**

#### ***En secteur UA-2, UA-2+, UA-3 et UA-3+***

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.

#### **▪ Clôtures sur voies :**

La hauteur maximale des clôtures sur voies est limitée à 1,5 mètre.

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. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie composée d'essences locales implantée à l'arrière de la clôture.

#### **▪ Clôtures sur emprises publiques et en limites séparatives :**

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives et sur emprise publique 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, permettant d'assurer une continuité visuelle et/ou de participer harmonieusement au paysage urbain.



### 3.5. Capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables



#### *En secteurs UA-2 et UA-3 et en sous-secteurs UA-2+ et UA-3+*

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).

### 3.6. Architecture contemporaine

#### *En secteurs UA-2 et UA-3 et en sous-secteurs UA-2+ et UA-3+*

L'architecture contemporaine devra être intégrée à l'existant, reprenant des teintes, matériaux et volumétries de l'architecture vernaculaire.

### 3.6. Intégration des réseaux

#### *En secteur UA-1*

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

#### **Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

En secteur UA-1, les dispositions du SPR de Laval s'appliquent.

En secteur UA-3, les dispositions du SPR de Parné-sur-Roc s'appliquent dans le périmètre concerné.

#### *En secteurs UA-2 et UA-3 et en sous-secteurs UA-2+ et UA-3+*

Non réglementé

### Article 5 – Stationnement

#### *En secteur UA-1*

En cas de division d'un logement existant en plusieurs logements, il est demandé une place de stationnement pour chaque logement créé.

*En secteurs UA-2 et UA-3 et en sous-secteurs UA-2+ et UA-3+*

Les normes qui s'imposent sont les suivantes :

Destination de la construction	Nombre minimal de places requises
Habitation	Non réglementé
Bureau	2 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> (annexes comprises)
Autres destinations et sous-destinations	Non réglementé

En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le stationnement n'est pas réglementé.

### Section 3 - Équipements et Réseaux

#### *Article 6 – Desserte par les voies publiques ou privées*

Voir les dispositions applicables à toutes les zones.

#### *Article 7 – Desserte par les réseaux*

Voir les dispositions applicables à toutes les zones.

# Règlement de la zone UR

## Section 1 - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités



### Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

#### 1.1. Destinations et sous-destinations

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	Seules sont autorisées les extensions des constructions à usage agricole liées et nécessaires aux activités agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi.
	Exploitation forestière	Non
<b>Habitation</b>	Logement	Oui
	Hébergement	Oui
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation.
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Commerce de gros	Non
<b>Équipements d'intérêt collectif et service publics</b>	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui, sauf cas autorisés sous conditions au 1.3.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui
	Salles d'art et de spectacles	Oui
	Équipements sportifs	Oui
	Autres équipements recevant du public	Oui
<b>Autres activités</b>	Industrie	Non

<b>des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Entrepôt	Non
	Bureau	Autorisé sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation.
	Centre de congrès et d'exposition	



### 1.2. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, habitations légères de loisirs,
- les dépôts et décharges de toute nature,
- les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération,
- l'ouverture de carrières.



### 1.3. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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 exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux et constructions autorisés, aux travaux de voirie ou réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres.



## Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, existantes ou à créer à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul au titre de la "loi Barnier") ou au tableau relatif au recul minimum par rapport aux voies départementales (cf. : dispositions communes à toutes les zones), les dispositions du présent article s'appliquent.

#### *Dans le périmètre SPR :*

Les prescriptions et recommandations du site patrimonial remarquable s'appliquent.

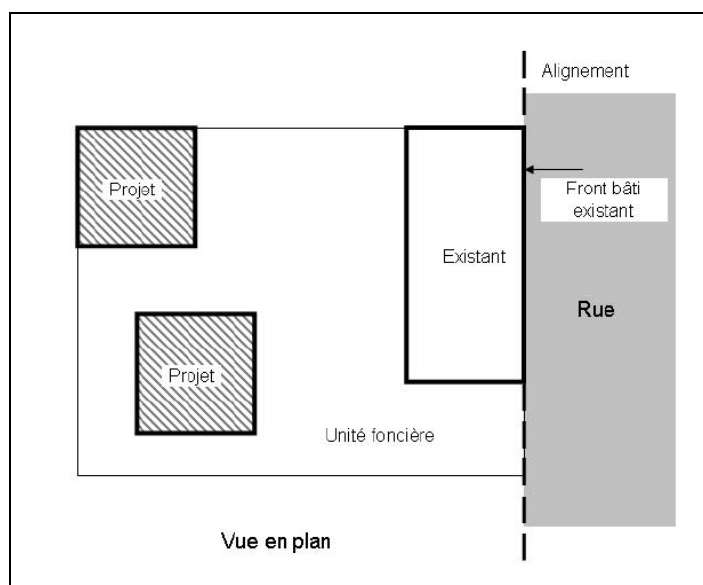
#### *Hors périmètre SPR :*

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

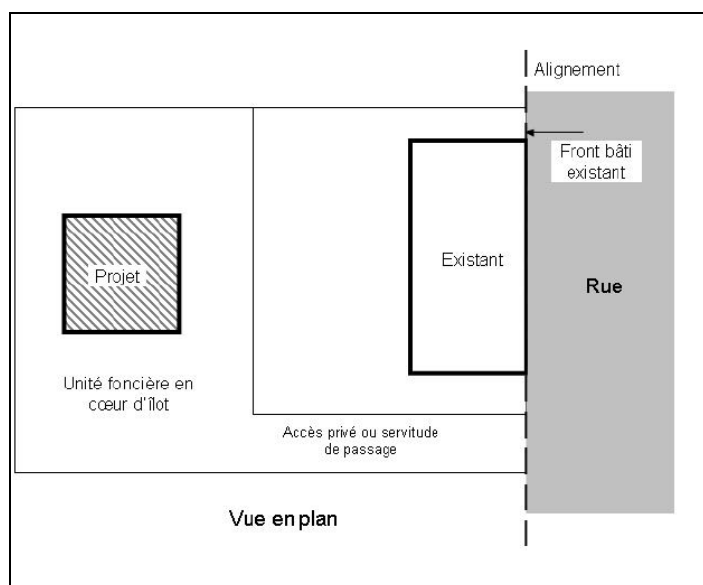
Dans le cas d'un front urbain (bâtiments implantés à l'alignement) constitué, l'implantation des constructions à l'alignement est exigée.

Schémas illustratifs de 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 :



## 2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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.

### 2.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

### 2.4. Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65 % de la surface du terrain.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

### 2.5. Hauteur des constructions

#### *Dans le périmètre SPR :*

Les prescriptions et recommandations du site patrimonial remarquable s'appliquent.

#### *Hors périmètre SPR :*

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

Les nouvelles constructions seront parfaitement intégrées dans le contexte urbain. Cette intégration est prise en compte au-delà de l'environnement immédiat (cf. : lexique PLUi). Dans les cas où cette parfaite intégration ne peut être justifiée, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra pas dépasser 13 mètres, en prenant pour point de référence le point le plus bas de l'environnement immédiat.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

## **Article 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### *Dans le périmètre SPR :*

Les dispositions du site patrimonial remarquable de Laval s'appliquent.

#### *Hors périmètre SPR :*

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

***Dans l'ensemble de la zone :***

Les dispositions de l'article 3 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

**3.1. Volume et terrassement**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes et s'intégrer avec harmonie à l'environnement immédiat (et au bâtiment recevant une extension, le cas échéant) et dans le paysage urbain.

**3.2. Toitures**

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.

En toiture 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.

**3.3. Façades**

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité de façon à assurer une bonne tenue dans le temps et mis en œuvre selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles et trames métalliques, zinc, panneaux de synthèse de qualité, façades végétalisées.

L'utilisation d'autres matériaux, notamment la brique ou l'ardoise, est autorisée dans des proportions mineures.

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

**3.4. Clôtures**

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.

#### ▪ Clôtures sur voies :

La hauteur maximale des clôtures 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.
- soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.

#### ▪ Clôtures sur emprises publiques et en limites séparatives :

Les dispositions communes aux clôtures s'appliquent.

### 3.5. Capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables

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 dispositifs de production d'énergies renouvelables (notamment les capteurs solaires) sont interdits en façade sur emprise publique et sur voie.

Concernant l'implantation sur les toitures, les capteurs solaires devront être :

- dans le plan de toiture, parallèle à celle-ci ;
- regroupés en un seul champ, par pan de toiture ;
- d'une forme géométrique simple.

La surimposition par rapport à la toiture est autorisée.

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).

### 3.6. Architecture contemporaine

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

### 3.7. Intégration des réseaux

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

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

Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

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

### 3.8. Intégration des collecteurs de déchets

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

Pour les opérations d'habitat collectif et à usage de bureaux, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

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

## **Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### 4.1. Part minimale des espaces perméables

Les espaces perméables doivent représenter au moins 25 % de la surface totale du terrain et être plantés d'arbres de haut jet.

### 4.2. Traitement des espaces libres

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

Cette composition privilégie :

- la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
- une géométrie simple, d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- il sera planté un arbre pour 3 places de stationnement.

Les parcs et les aires de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.

La protection des arbres et des plantations existantes, des noues, des talus, des fossés, des mares et des haies non repérés au plan de zonage doit être assurée au maximum. De manière privilégiée, une compensation de leur suppression ou de leur endommagement sera proposée sur le terrain d'assiette du projet et dans le maintien du rôle écologique préexistant. En cas d'impossibilité, cette compensation sur un autre terrain devra permettre la constitution ou le renforcement d'un élément paysager cohérent avec le contexte environnemental.

## **Article 5 – Stationnement**

Les normes qui s'imposent sont les suivantes :

Destination de la construction	Nombre minimal de places requises
Habitation - Extension de l'habitation	1 place par logement - Non réglementé

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement locatif financé par l'Etat</li> <li>- Hébergement</li> <li>- Division d'un logement en plusieurs logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Non réglementé</li> <li>- Les places nécessaires au fonctionnement de l'établissement (livraison, ambulance, etc.) doivent être assurées en domaine privé.</li> <li>- 1 place par nouveau logement créé</li> </ul>
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Restauration	1 place de stationnement livraison en domaine privé
Bureau	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place de stationnement livraison en domaine privé
Autres destinations et sous-destinations	Non réglementé



## Section 3 - Équipements et Réseaux

### *Article 6 – Desserte par les voies publiques ou privées*

Voir les dispositions applicables à toutes les zones.

### *Article 7 – Desserte par les réseaux*

Voir les dispositions applicables à toutes les zones.

# Règlement de la zone UB

## Section 1 - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités



### Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

#### 1.1. Destinations et sous-destinations

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation	
		UB1	UB2
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	Non	
	Exploitation forestière		
<b>Habitations</b>	Logement	Oui	Oui dans toute la zone, sauf sur les terrains identifiés au règlement graphique comme dédiés à la sédentarisation des gens du voyage, où seul ce type d'habitat est autorisé.
	Hébergement		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation.	Autorisé dans la limite de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher (annexes comprises) et sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation.
	Restauration		Autorisé sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma	Non	
	Commerce de gros	Non	
<b>Équipements d'intérêt collectif et service publics</b>	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui	Autorisé sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être



			généérées lors de l'exploitation.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui, sauf cas autorisés sous conditions au 1.3.	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui	
	Salles d'art et de spectacles	Oui	
	Equipements sportifs	Oui	
	Autres équipements recevant du public	Oui	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Non	
	Entrepôt		
	Bureau	Autorisé sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation.	
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation.	Non

## 1.2. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les campings, garages collectifs de caravanes,
- les dépôts et décharges de toute nature,
- les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération,
- l'ouverture de carrières.

## 1.3. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

### *En secteur UB-1*

- 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 exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux et constructions autorisés, aux travaux de voirie ou réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

***En secteur UB-2***

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



## Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### ***Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions***

#### **2.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, existantes ou à créer à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul au titre de la "loi Barnier") ou au tableau relatif au recul minimum par rapport aux voies départementales (cf. : dispositions communes à toutes les zones), les dispositions du présent article s'appliquent.

#### ***Dans le périmètre SPR***

Les prescriptions et recommandations du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent.

#### ***Hors périmètre SPR***

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 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.

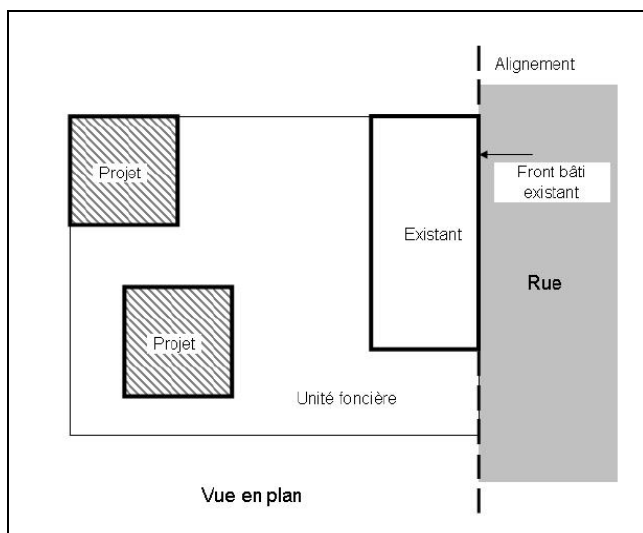


La distance d'implantation par rapport aux voies ne s'applique pas :

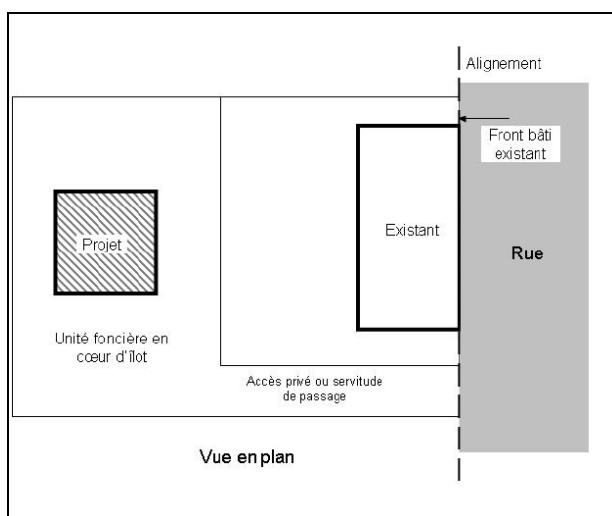
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux abris de jardin et aux locaux techniques.

Schémas illustrant 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 :



## 2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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'1,90 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 PLUi.

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

## 2.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

## 2.4. Emprise au sol

### *En secteur UB-1*

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

### *En secteur UB-2*

A Bonchamp, Changé, L'Huisserie, Louverné et Saint-Berthevin, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la surface du terrain.

Pour les autres communes, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la surface du terrain.

### *Dans l'ensemble de la zone*

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 2.5. Hauteur des constructions

### *En secteur UB-1*

Dans le périmètre SPR, les prescriptions et recommandations du SPR s'appliquent.

Hors périmètre SPR, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres, calculée par rapport au niveau du terrain naturel, et ce en tout point de la construction.

Cette hauteur maximale peut être augmentée jusqu'à 20 mètres pour être rendue cohérente avec la hauteur des constructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière.

#### *En secteur UB-2*

Dans le périmètre SPR, les prescriptions et recommandations du SPR s'appliquent.

Hors périmètre SPR, la hauteur maximale autorisée est fixée à 9 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage ou à l'acrotère, calculée par rapport au niveau du terrain naturel, et ce en tout point de la construction.

#### *Dans l'ensemble de la zone hors SPR*

La hauteur des constructions n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Article 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

En secteur UB-1, les dispositions du SPR de Laval s'appliquent dans le périmètre concerné.

En secteur UB-2, les dispositions du SPR de Parné-sur-Roc s'appliquent dans le périmètre concerné.

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

Dans l'ensemble de la zone, les dispositions de l'article 3 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **3.1. Volume et terrassement**

#### *En secteur UB-2*

Les constructions et bâtiments nouveaux, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes et s'intégrer avec harmonie à l'environnement immédiat (et au bâtiment recevant une extension, le cas échéant) et dans le paysage urbain.

### **3.2. Toitures**

#### *En secteur UB-1*

##### ▪ **Formes :**

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.

##### ▪ **Matériaux :**

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.

#### ***En secteur UB-2***

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.

### **3.3. Façades**

#### ***En secteur UB-1***

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité de façon à assurer une bonne tenue dans le temps et mis en œuvre selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles et trames métalliques, zinc, panneaux de synthèse de qualité, façades végétalisées.

L'utilisation d'autres matériaux, notamment la brique ou l'ardoise, est autorisée dans des proportions mineures.

#### ***En secteur UB-2***

En matière de couleurs et de matériaux retenus, les façades des constructions doivent être en harmonie avec l'environnement immédiat.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions et bâtiments nouveaux et aux extensions de bâtiments existants,

### **3.4. Clôtures**

#### ***En secteur UB-1 :***

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.

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 voies :***

La hauteur maximale des clôtures 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, permettant d'assurer une continuité visuelle et/ou de participer harmonieusement au paysage urbain.

#### ▪ ***Clôtures sur emprises publiques et en limites séparatives :***

La hauteur maximale des clôtures sur emprises publiques et 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, permettant d'assurer une continuité visuelle et/ou de participer harmonieusement au paysage urbain.

### **3.5. Capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables**

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 dispositifs de production d'énergies renouvelables (notamment les capteurs solaires) sont interdits en façade sur emprise publique et sur voie.

Concernant l'implantation sur les toitures, les capteurs solaires devront être :

- dans le plan de toiture, parallèle à celle-ci ;
- regroupés en un seul champ, par pan de toiture ;
- d'une forme géométrique simple.



La surimposition par rapport à la toiture est autorisée.



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).



### 3.6. Architecture contemporaine



Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant, sont autorisés dans le secteur.



### 3.7. Intégration des réseaux

#### *Dans l'ensemble de la zone*

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

#### *En secteur UB-1*

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

### 3.8. Intégration des collecteurs de déchets

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

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

## **Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

En secteur UB-1, les dispositions du site patrimonial remarquable de Laval s'appliquent.

En secteur UB-2, les dispositions du site patrimonial remarquable de Parné-sur-Roc s'appliquent dans le périmètre concerné.

### 4.1. Part minimale des espaces perméables

#### **Les espaces perméables doivent représenter au moins 30 % de la surface totale du terrain. 4.2. Traitement des espaces libres**

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

- la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins,

- une géométrie simple, d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

Les parcs et les aires de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques. Il sera planté au minimum 1 arbre pour 3 places.



La protection des arbres et des plantations existantes, des noues, des talus, des fossés, des mares et des haies non repérés au plan de zonage doit être assurée au maximum. De manière privilégiée, une compensation de leur suppression ou de leur endommagement sera proposée sur le terrain d'assiette du projet et dans le maintien du rôle écologique préexistant. En cas d'impossibilité, cette compensation sur un autre terrain devra permettre la constitution ou le renforcement d'un élément paysager cohérent avec le contexte environnemental.

### **Article 5 – Stationnement**

Les normes qui s'imposent sont les suivantes :

Destination de la construction	Nombre minimal de places requises en UB-1	Nombre minimal de places requises en UB-2
Habitation <ul style="list-style-type: none"> <li>- Extension de l'habitation</li> <li>- Logement locatif financé par l'Etat</li> <li>- Hébergement</li> </ul>	1 place par logement <ul style="list-style-type: none"> <li>- Non réglementé</li> <li>- 0,5 place par logement</li> <li>- 0,5 place par logement</li> </ul>	2 places par logement <ul style="list-style-type: none"> <li>- Non réglementé</li> <li>- 1 place par logement</li> <li>- 0,5 place par logement</li> </ul>
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place par local
Restauration	1 place de stationnement livraison en domaine privé	1 place de stationnement livraison en domaine privé
Bureau	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	2 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Autres destinations et sous-destinations	Non réglementé	Non réglementé

## **Section 3 - Équipements et Réseaux**

### **Article 6 – Desserte par les voies publiques ou privées**

Voir les dispositions applicables à toutes les zones.

### **Article 7 – Desserte par les réseaux**

Voir les dispositions applicables à toutes les zones.

# Règlement de la zone UH

## Section 1 - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités



### Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

#### 1.1. Destinations et sous-destinations

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation	
		UH-1	UH-2
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	Non	
	Exploitation forestière	Non	
<b>Habitation</b>	Logement	Oui	
	Hébergement	Oui	Non
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation.	Autorisé sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation.
	Restauration		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma	Non	
	Commerce de gros	Non	Non
<b>Équipements d'intérêt collectif et service publics</b>	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui	Non
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui, sauf cas autorisés sous conditions au 1.3.	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui	Non
	Salles d'art et de spectacles	Oui	Non



	Équipements sportifs	Oui	Non
	Autres équipements recevant du public	Oui	Non
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Non	
	Entrepôt	Non	
	Bureau	Autorisé sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation.	Autorisé sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation.
	Centre de congrès et d'exposition		Non



### 1.2. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs,
- les dépôts et décharges de toute nature,
- les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération,
- l'ouverture de carrières.

### 1.3. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

#### *En secteur UH-1*

Peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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 exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux et constructions autorisés, aux travaux de voirie ou réseaux ou aménagements paysagers des espaces libres.

#### *En secteur UH-2*

Peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

## Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions



#### 2.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, existantes ou à créer à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul au titre de la « Loi Barnier) ou au tableau relatif au recul minimum par rapport aux voies départementales (cf. dispositions communes à toutes les zones), les dispositions du présent article s'appliquent.

##### *En secteur UH-1*

Les prescriptions et recommandations du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent.

##### *En secteur UH-2*

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.

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,
- aux abris de jardin et aux locaux techniques.

#### 2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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,
- 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.

### 2.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

### 2.4. Emprise au sol

#### *En secteur UH-1*

Non réglementé

#### *En secteur UH-2*

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.5. Hauteur des constructions

#### *En secteur UH-1*

La hauteur des constructions doit se conformer aux dispositions du règlement applicable à l'intérieur du SPR.

#### *En secteur UH-2*

La hauteur maximale autorisée est fixée à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère, calculée par rapport au niveau du terrain naturel, et ce en tout point de la construction.

La hauteur des constructions n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **Article 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### *Dans le périmètre SPR :*

Les dispositions du SPR de Laval s'appliquent.

#### *Hors périmètre SPR :*

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à

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

***Dans l'ensemble de la zone :***

Les dispositions de l'article 3 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



### 3.1. Volume et terrassement



***En secteur UH-2***

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes et s'intégrer avec harmonie à l'environnement immédiat (et au bâtiment recevant une extension, le cas échéant) et dans le paysage urbain.



### 3.2. Toitures

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.

### 3.3. Façades

***En secteur UH-2***

En matière de couleurs et de matériaux, les façades des constructions doivent être en harmonie avec l'environnement immédiat.

Les Isolations Thermiques par l'Extérieur (ITE) devront avoir une finition enduite.

### 3.4. Clôtures

***En secteur UH-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 voies :***

La hauteur maximale des clôtures 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, permettant d'assurer une continuité visuelle et/ou de participer harmonieusement au paysage urbain.

▪ **Clôtures sur emprises publiques et en limites séparatives :**

La hauteur maximale des clôtures sur emprises publiques et 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, permettant d'assurer une continuité visuelle et/ou de participer harmonieusement au paysage urbain.



### 3.5. Capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables

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 dispositifs de production d'énergies renouvelables (notamment les capteurs solaires) sont interdits en façade sur emprise publique et sur voie.

Concernant l'implantation sur les toitures, les capteurs solaires devront être :

- dans le plan de toiture, parallèles à celle-ci ;
- regroupés en un seul champ, par pan de toiture ;
- d'une forme géométrique simple.

La surimposition par rapport à la toiture est autorisée.

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).

### 3.6. Intégration des réseaux

#### *En secteur UH-1*

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

#### *En secteur UH-2*

Non réglementé

### 3.7. Intégration des collecteurs de déchets.

Non réglementé

## Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En secteur UH-1, les dispositions du SPR de Laval s'appliquent.

### 4.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

#### En secteur UH-2

L'espace perméable doit représenter au moins 40% de la surface totale du terrain.

## Article 5 – Stationnement

Les normes qui s'imposent sont les suivantes :

Destination de la construction	Nombre minimal de places requises en UH-1	Nombre minimal de places requises en UH-2
Habitation <ul style="list-style-type: none"> <li>- Extension de l'habitation</li> <li>- Logement locatif financé par l'Etat</li> <li>- Hébergement</li> </ul>	1 place par logement <ul style="list-style-type: none"> <li>- Non réglementé</li> <li>- Non réglementé</li> <li>- Les places nécessaires au fonctionnement de l'établissement (livraison, ambulance, etc.) doivent être assurées en domaine privé.</li> </ul>	1 place par logement <ul style="list-style-type: none"> <li>- Non réglementé</li> <li>- Non réglementé</li> <li>- Les places nécessaires au fonctionnement de l'établissement (livraison, ambulance, etc.) doivent être assurées en domaine privé.</li> </ul>
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 100 premiers mètres carrés	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Restauration	Non réglementé	1 place de stationnement livraison en domaine privé
Bureau	Non réglementé	2 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher (annexes comprises)
Autres destinations et sous-destinations	Non réglementé	Non réglementé

En secteur UH-1, en cas de changement de destination d'une construction existante en habitation, si l'aménagement du nombre minimal de place requis n'est pas possible sur le terrain, celui-ci n'est pas réglementé.

## Section 3 - Équipements et Réseaux

### Article 6 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les dispositions applicables à toutes les zones.

### Article 7 – Desserte par les réseaux

Voir les dispositions applicables à toutes les zones.

# Règlement de la zone UL

## Section 1 - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités



### Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

#### 1.1. Destinations et sous-destinations

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation UL	Autorisation ULg
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	Non	Non
	Exploitation forestière	Non	
<b>Habitation</b>	Logement	Nouvelles constructions autorisées à condition d'être nécessaires au fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone.	Oui, sous conditions
	Hébergement	Extensions et annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi autorisées.	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Non	Non
	Restauration	Autorisé sous condition d'être compatible avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation et d'être lié avec les activités de loisirs	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Cinéma		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Commerce de gros	Non	
<b>Équipements d'intérêt collectif et service publics</b>	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui, sauf à Laval où ils sont autorisés sous conditions au 1.3	Non
	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		

	Salles d'art et de spectacles		Oui, sous conditions
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Non	Non
	Entrepôt	Non	
	Bureau	Autorisé sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation, et de lien avec les activités de loisirs	
	Centre de congrès et d'exposition		



### 1.2. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les dépôts de véhicules à l'air libre,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

### 1.3. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

#### *Dans l'ensemble de la zone*

Peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- le stationnement des caravanes, à condition qu'il se fasse sur les aires de camping,
- à 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 exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux et constructions autorisés, aux travaux de voirie ou réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

#### *En secteur ULg*

Peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol :

- les constructions et aménagements nécessaires à l'accueil des gens du voyage : bâtiments ou édicules destinés à des installations sanitaires, etc,
- le stationnement des caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux et constructions autorisés, aux travaux de voirie ou réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres.



## Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions



#### 2.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, existantes ou à créer à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.



Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul au titre de la « Loi Barnier) ou au tableau relatif au recul minimum par rapport aux voies départementales (cf. dispositions communes à toutes les zones), les dispositions du présent article s'appliquent.



Les constructions devront être implantées avec un recul de 5 mètres minimum.



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 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.

#### 2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum.

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 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, sauf à Laval.

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

#### 2.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

#### 2.4. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 2.5. Hauteur des constructions

Non réglementé

### *Article 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

Les dispositions de l'article 3 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



### 3.1. Volume et terrassement

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes et s'intégrer avec harmonie à l'environnement immédiat (et au bâtiment recevant une extension, le cas échéant) et dans le paysage urbain.



### 3.2. Toitures

Non réglementé



### 3.3. Façades

Non réglementé



### 3.4. Clôtures

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

Les haies devront être composées d'essences locales.

### 3.5. Capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade, mur rideau, décoration de vitrage dès lors que la façade n'est pas implantée à l'alignement et sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (notamment les capteurs solaires) sont interdits en façade sur emprise publique et sur voie.

Concernant l'implantation sur les toitures, les capteurs solaires devront être :

- dans le plan de toiture, parallèles à celle-ci ;
- regroupés en un seul champ, par pan de toiture ;
- d'une forme géométrique simple.

La surimposition par rapport à la toiture est autorisée.

### 3.6. Intégration des réseaux

Non réglementé

### 3.7. Intégration des collecteurs de déchets.

Non réglementé

## ***Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions***

### **4.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées**

Non réglementé



### **4.2. Traitement des espaces libres**

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants et plantés d'essences locales variées (cf. liste des essences locales figurant au lexique du présent règlement).



Les parcs de stationnement ou les aires de dépôt à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'essences locales variées : d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.



## ***Article 5 – Stationnement***

Non réglementé

## **Section 3 - Équipements et Réseaux**

### ***Article 6 – Desserte par les voies publiques ou privées***

Voir les dispositions applicables à toutes les zones.

### ***Article 7 – Desserte par les réseaux***

Voir les dispositions applicables à toutes les zones.

# Règlement de la zone UE

## Section 1 - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités



La zone UE se décompose en 3 secteurs :

- UEm : activités économiques mixtes
- UEt : secteur tertiaire et technologique
- UEc : secteur d'aménagement économique d'intérêt commercial
- UEg : secteur dédié aux aires d'accueil des gens du voyage

### Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

#### 1.1. Destinations et sous-destinations

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation		Autorisation	
		UEm	UEt	UEc	UEg
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	Non			Non
	Exploitation forestière	Non			Non
<b>Habitation</b>	Logement	Oui, sous conditions	Non		Oui, sous conditions
	Hébergement	Non	Non	Non	Non
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Oui	Non	Oui	Non
	Restauration	Oui	Oui	Oui	Non
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui	Oui	Oui	Non
	Cinéma	Oui	Non	Oui	Non
	Hébergement hôtelier et touristique	Oui	Oui	Oui	Non
	Commerce de gros	Oui	Non	Oui	Non



Équipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui	Oui	Oui	Non
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui	Oui	Oui	Non
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui	Oui	Oui	Non
	Salles d'art et de spectacles	Oui	Oui	Oui	Non
	Équipements sportifs	Oui	Oui	Oui	Non
	Autres équipements recevant du public	Oui	Oui	Oui	Oui, sous conditions
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Oui	Oui	Non
Entrepôt		Oui	Oui	Non	Non
Bureau		Oui	Oui	Non	Non
Centre de congrès et d'exposition		Oui	Oui	Non	Non

## 1.2. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

### *Dans l'ensemble de la zone*

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les campings, les habitations légères de loisirs,
- **dans la zone de sécurité Z1 de la zone industrielle des Touches et dans la zone de danger SUP 1 liée à la canalisation de gaz de la Croix Bataille** : toutes les constructions nouvelles et l'extension de celles préexistantes,
- **dans la zone de sécurité Z2 de la CAM dans la zone industrielle des Touches** : tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés au 1.3,
- **dans le périmètre de la servitude liée à l'UTRU (Unité de Traitement des Résidus Urbains) situé dans le secteur des Touches** : tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sans exception.

***Dans l'ensemble de la zone, sauf en secteur UEm « SECHE ECO INDUSTRIES » à Changé***

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture de carrières.

***Dans l'ensemble de la zone sauf en UEg***

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, les garages collectifs de caravanes.

***En secteur UEt***

En plus, des occupations et utilisations des sols citées ci-dessus, sont interdits :

- l'hébergement étudiant,
- les dépôts de véhicules à l'air libre,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

**1.3. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions*****Dans l'ensemble de la zone, sauf en secteur UEm « SECHE ECO INDUSTRIES » à Changé***

Peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

***En secteur UEm***

L'extension des habitations existantes est autorisée à condition que 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 m<sup>2</sup>.

Les affouillements et exhaussement de sol, à condition de concerner le secteur « SECHE ECO INDUSTRIES ».

***En secteur UEg***

Peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol :

- les constructions et aménagements nécessaires à l'accueil des gens du voyage : bâtiments ou édifices destinés à des installations sanitaires, etc,
- le stationnement des caravanes.

**Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères****Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions****2.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, existantes ou à créer à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul au titre de la « Loi Barnier) ou au tableau relatif au recul minimum par rapport aux voies départementales (cf. dispositions communes à toutes les zones), les dispositions du présent article s'appliquent.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.



Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi,
- pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire, le long des emprises du domaine public ferroviaire,
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.

## 2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

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 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.

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

## 2.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

## 2.4. Emprise au sol

Non réglementé

## 2.5. Hauteur des constructions

Les dispositions du site patrimonial remarquable s'appliquent dans les périmètres concernés.

En l'absence d'indications particulières au règlement graphique, les hauteurs sont non réglementées. En présence d'une indication de hauteur maximum sur le règlement graphique, celle-ci s'impose aux constructions en tout point par rapport au terrain naturel.

## ***Article 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***

### ***Dans le périmètre SPR :***

Les dispositions du SPR de Laval s'appliquent.

***Dans l'ensemble de la zone :***

Les dispositions de l'article 3 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

**3.1. Volume et terrassement**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes et s'intégrer avec harmonie à l'environnement immédiat (et au bâtiment recevant une extension, le cas échéant) et dans le paysage urbain.

**3.2. Toitures**

Les tôles ondulées sont interdites.



Dans le cas de toiture terrasse, les matériaux utilisés ne doivent pas être brillants.

***Dans la zone UEm correspondant à l'aéroport Laval-Entrammes :***

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

Les toitures végétalisées sont autorisées.

**3.3. Façades**

Non réglementé

***Dans la zone UEm correspondant à l'aéroport Laval-Entrammes :***

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

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

Les façades végétalisées sont autorisées.

**3.4. Clôtures****▪ Clôtures sur emprises publiques et sur voies :**

Elles devront être constituées :

- soit d'une haie pouvant être doublée d'un grillage positionné à l'intérieur de la propriété,
- soit d'un grillage seul de teinte sombre.

Les haies doivent être composées d'essences locales.

**▪ Clôtures en limites séparatives :**

Elles devront être constituées :

- soit d'une haie pouvant être doublée d'un grillage,
- soit d'un grillage seul,
- soit d'un mur de soutènement en cas de nécessité uniquement.



Les haies doivent être composées d'essences locales.

#### ***Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions***



Dans le périmètre de SPR de Laval, les constructions devront respecter les règles édictées dans ce document en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.



##### **4.1. Part minimale des espaces perméables**

Les espaces perméables représenteront au moins 15% de la surface de la parcelle.

Au moins 50% de ces espaces perméables seront paysagers. Les aménagements paysagers devront recourir à des essences locales.



##### **4.2. Traitement des espaces libres**

Les espaces de stockage, les annexes techniques, les citernes et les aires de manœuvre doivent être dissimulés par des linéaires végétaux composés d'essences locales.



En cas d'extension des constructions existantes, la conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux (haies), et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble.

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

Les aires de stationnement peuvent être implantées dans les marges de recul et d'isolement imposées. Elles doivent comporter au moins un arbre de haut jet pour 4 places de stationnement.

De plus, les aires de stationnement à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 5 véhicules, doivent faire l'objet d'une composition paysagère (plate-bande engazonnée ou plantée d'arbres, d'arbustes, buissonnants, petites haies...).

#### ***Article 5 – Stationnement***

##### ***Dans le secteur UEt***

Pour les activités tertiaires, tout projet devra prévoir 1 place de stationnement par tranche de 28 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### ***Dans les autres secteurs***

Le stationnement n'est pas réglementé.

## **Section 3 - Équipements et Réseaux**

#### ***Article 6 – Desserte par les voies publiques ou privées***

Voir les dispositions applicables à toutes les zones.

### ***Article 7 – Desserte par les réseaux***

Voir les dispositions applicables à toutes les zones.



# Règlement de la zone AUh

## Section 1 - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités



**Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

### 1.1. Destinations et sous-destinations

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
<b>Habitation</b>	Logement	Oui
	Hébergement	Oui
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	<b>Ville de Laval</b> : Oui <b>Sur toutes les communes sauf Laval</b> : Autorisé dans la limite de 150m <sup>2</sup> de surface de plancher (annexes comprises) sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation.
	Restauration	Autorisé sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	
	Hébergement hôtelier et touristique	
Commerce de gros	Non	
<b>Équipements d'intérêt collectif et service publics</b>	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui
	Salles d'art et de spectacles	Oui
	Équipements sportifs	Oui

	Autres équipements recevant du public	Oui
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Non
	Entrepôt	Non
	Bureau	Autorisé sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation.
	Centre de congrès et d'exposition	Non

## 1.2. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement,
- les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent ou à usage d'annexe à une habitation, garages collectifs de caravanes, habitations légères de loisirs,
- les dépôts et les décharges de toute nature,
- les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération,
- l'ouverture de carrières.
- **dans la zone de danger SUP 1 liée à la canalisation de gaz « Feneu-Laval »** : toutes les constructions nouvelles et l'extension de celles préexistantes.

## 1.3. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

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.

# Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

## Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent se conformer aux dispositions du règlement applicable à l'intérieur du site patrimonial remarquable.

## 2.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, existantes ou à créer à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul au titre de la « Loi Barnier) ou au tableau relatif au recul minimum par rapport aux voies départementales (cf. dispositions communes à toutes les zones), les dispositions du présent article s'appliquent.



### *Pour la ville de Laval :*

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



### *Pour les autres communes :*

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.



### *Dans l'ensemble de la zone :*

Des implantations différentes peuvent être 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 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 la ville de Laval uniquement : 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.

## 2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### *Pour la ville de Laval :*

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

Cependant, les annexes à l'habitation peuvent être implantées à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la ou (les) limite(s) séparative(s).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux isolations thermiques par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### *Pour les autres communes :*

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

Des implantations différentes sont autorisées :

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



Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

### 2.4. Emprise au sol

*Pour la ville de Laval et les communes de Bonchamp, Changé, L'Huisserie, Louverné et Saint-Berthevin :*

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

*Pour les autres communes :*

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la surface du terrain.

*Dans l'ensemble de la zone :*

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.5. Hauteur des constructions

*Pour la ville de Laval :*

La hauteur maximale autorisée est fixée à 15 mètres, calculée par rapport au niveau du terrain naturel et ce en tout point de la construction.

La hauteur des constructions n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

*Pour les autres communes :*

La hauteur maximale autorisée est fixée à 9 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage ou à l'acrotère, calculée par rapport au niveau du terrain naturel, et ce en tout point de la construction.

La hauteur des constructions n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### Article 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du Site Patrimonial Remarquable de Parné-sur-Roc s'appliquent dans le périmètre concerné.

Les dispositions de l'article 3 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.1. Volume et terrassement

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes et s'intégrer avec harmonie à l'environnement immédiat (et au bâtiment recevant une extension, le cas échéant) et dans le paysage urbain.



### 3.2. Toitures

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.



### 3.3. Façades



#### *Pour la ville de Laval :*

- les façades doivent recevoir un traitement de qualité de façon à assurer une bonne tenue dans le temps et mis en œuvre selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles et trames métalliques, zinc, panneaux de synthèse de qualité, façades végétalisées,
- l'utilisation d'autres matériaux, notamment la brique ou l'ardoise, est autorisée dans des proportions mineures,
- l'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

#### *Pour les autres communes :*

Non réglementé

### 3.4. Clôtures

#### *Pour la ville de Laval :*

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 :*

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.

### 3.5. Capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables

***Pour la ville de Laval :***

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.

***Pour les autres communes :***

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 dispositifs de production d'énergies renouvelables (notamment les capteurs solaires) sont interdits en façade sur emprise publique et sur voie.

Concernant l'implantation sur les toitures, les capteurs solaires devront être :

- dans le plan de toiture, parallèles à celle-ci ;
- regroupés en un seul champ, par pan de toiture ;
- d'une forme géométrique simple.

La surimposition par rapport à la toiture est autorisée.



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).

### 3.6. Intégration des réseaux



Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.



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



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



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



### 3.7. Intégration des collecteurs de déchets

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

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

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

## ***Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions***

### 4.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 40% de la surface totale du terrain doivent être développés en espaces perméables et plantés d'arbres de haut jet.

### 4.2. Traitement des espaces libres

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

Cette composition privilégie :

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

Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.

La protection des noues, talus, fossés, mares, haies et des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.

**Article 5 : Stationnement****Pour la ville de Laval :**

Les normes qui s'imposent sont les suivantes :



Destination de la construction	Nombre minimal de places requises
Habitation <ul style="list-style-type: none"> <li>- Extension de l'habitation</li> <li>- Logement locatif financé par l'Etat</li> <li>- Hébergement</li> </ul>	1 place par logement <ul style="list-style-type: none"> <li>- Non réglementé</li> <li>- 0,5 place par logement</li> <li>- 0,5 place par logement</li> </ul>
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Restauration	1 place de stationnement livraison en domaine privé
Bureau	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place de stationnement livraison en domaine privé
Autres destinations et sous-destinations	Non réglementé

Les opérations de lotissement ou de permis groupés devront prévoir du stationnement hors lot, sur l'assiette de l'opération, d'au minimum 1 place pour 3 logements.

**Pour les autres communes :**

Non réglementé

**Section 3 - Équipements et Réseaux****Article 6 – Desserte par les voies publiques ou privées**

Voir les dispositions applicables à toutes les zones.

**Article 7 – Desserte par les réseaux**

Voir les dispositions applicables à toutes les zones.

# Règlement de la zone AUL

## Section 1 - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités



### Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

#### 1.1. Destinations et sous-destinations

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
<b>Habitation</b>	Logement	Nouvelles constructions autorisées à condition d'être nécessaires au fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone.  Extensions et annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi autorisées.
	Hébergement	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Non
	Restauration	Autorisé sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation, et de lien avec les activités de loisirs
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	
	Hébergement hôtelier et touristique	
Commerce de gros	Non	
<b>Équipements d'intérêt collectif et service publics</b>	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui, sauf à Laval où ils sont autorisés sous conditions au 1.3
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Non
	Entrepôt	Non
	Bureau	Autorisés sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation, et de lien avec les activités de loisirs
	Centre de congrès et d'exposition	



### 1.2. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les dépôts et décharges de toute nature.

### 1.3. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- le stationnement des caravanes, à condition qu'il se fasse sur les aires de camping,
- à 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 exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux et constructions autorisés, aux travaux de voirie ou réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

## Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, existantes ou à créer à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul au titre de la « Loi Barnier) ou au tableau relatif au recul minimum par rapport aux voies départementales (cf. dispositions communes à toutes les zones), les dispositions du présent article s'appliquent.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 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 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 uniquement, 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.

## 2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

- 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,
- 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.

## 2.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

## 2.4. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 2.5. Hauteur des constructions

Non réglementé

## Article 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de l'article 3 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.1. Volume et terrassement

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes et s'intégrer avec harmonie à l'environnement immédiat (et au bâtiment recevant une extension, le cas échéant) et dans le paysage urbain.

### 3.2. Toitures

Non réglementé

### 3.3. Façades

Non réglementé

### 3.4. Clôtures

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

Les haies devront être composées d'essences locales.



### 3.5. Capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables

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.



### 3.6. Intégration des réseaux

Non réglementé



### 3.7. Intégration des collecteurs de déchets.

Non réglementé



## ***Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions***

### 4.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Non réglementé

### 4.2. Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants et composée d'essences locales variées (cf. – liste des essences locales figurant au lexique du présent règlement).

Les parcs de stationnement ou les aires de dépôt à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'essences locales variées : d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.

## ***Article 5 : Stationnement***

Non réglementé

## **Section 3 - Équipements et Réseaux**

### ***Article 6 – Desserte par les voies publiques ou privées***

Voir les dispositions applicables à toutes les zones.

### ***Article 7 – Desserte par les réseaux***

Voir les dispositions applicables à toutes les zones.

# Règlement de la zone AUE

## Section 1 - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités



**Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

### 1.1. Destinations et sous-destinations

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
<b>Habitation</b>	Logement	Non
	Hébergement	Non
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Oui
	Restauration	Oui
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
	Cinéma	Oui
	Hébergement hôtelier et touristique	Oui
	Commerce de gros	Oui
<b>Équipements d'intérêt collectif et service publics</b>	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui
	Salles d'art et de spectacles	Oui
	Équipements sportifs	Oui
	Autres équipements recevant du public	Oui
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Oui
	Entrepôt	Oui
	Bureau	Oui
	Centre de congrès et d'exposition	Oui

### 1.2. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent ou à usage d'annexe à l'habitation, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture de carrière,
- les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.



### 1.3. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Non réglementé



## Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères



### Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions



#### 2.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, existantes ou à créer à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul au titre de la « Loi Barnier) ou au tableau relatif au recul minimum par rapport aux voies départementales (cf. dispositions communes à toutes les zones), les dispositions du présent article s'appliquent.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi,
- pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire, le long des emprises du domaine public ferroviaire,
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.

#### 2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait d'au moins 5 mètres de la limite séparative.

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 avec 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.

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



### 2.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

### 2.4. Emprise au sol

Non réglementé



### 2.5. Hauteur des constructions

Non réglementé



## Article 3 : *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

Les dispositions de l'article 3 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



### 3.1. Volume et terrassement

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes et s'intégrer avec harmonie à l'environnement immédiat (et au bâtiment recevant une extension, le cas échéant) et dans le paysage urbain.



### 3.2. Toitures

Les tôles ondulées sont interdites.

Dans le cas de toiture terrasse, les matériaux utilisés ne doivent pas être brillants.

### 3.3. Façades

Non réglementé

### 3.4. Clôtures

#### ▪ Clôtures sur emprises publiques et sur voies :

Elles devront être constituées :

- soit d'une haie pouvant être doublée d'un grillage positionné à l'intérieur de la propriété,
- soit d'un grillage seul de teinte sombre.

Les haies doivent être composées d'essences locales.

#### ▪ Clôtures en limites séparatives :

Elles devront être constituées :

- soit d'une haie pouvant être doublée d'un grillage,
- soit d'un grillage seul,
- soit d'un mur de soutènement en cas de nécessité uniquement.

Les haies doivent être composées d'essences locales.

### 3.5. Intégration des réseaux

Non réglementé

### 3.6. Intégration des collecteurs de déchets.

Non réglementé

## ***Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions***



### 4.1. Part minimale des espaces perméables

Les espaces perméables représenteront au moins 15% de la surface de la parcelle.

Au moins 50% de ces espaces perméables seront paysagers. Les aménagements paysagers devront recourir à des essences locales.



### 4.2. Traitement des espaces libres

Les espaces de stockage, les annexes techniques, les citernes et les aires de manœuvre doivent être dissimulés par des linéaires végétaux composés d'essences locales.



En cas d'extension des constructions existantes, la conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux (haies), et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble.

En particulier, les projets doivent contribuer à renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace situé entre la rue et les bâtiments.

Les aires de stationnement doivent comporter au moins un arbre de haut jet pour 4 places de stationnement. De plus, les aires de stationnement à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 5 véhicules, doivent faire l'objet d'une composition paysagère (plate-bande engazonnée ou plantée d'arbres, d'arbustes, buissonnants ; petites haies...).

## ***Article 5 – Stationnement***

Non réglementé

## **Section 3 - Équipements et Réseaux**

### ***Article 6 – Desserte par les voies publiques ou privées***

Voir les dispositions applicables à toutes les zones.

### ***Article 7 – Desserte par les réseaux***

Voir les dispositions applicables à toutes les zones.

## Règlement de la zone A

Cette zone comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agricole, agronomique et économique. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'équipements d'intérêt collectif, ainsi que les extensions et annexes des habitations existantes à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols, sont seules autorisées.

La zone A comprend un secteur particulier :

- **Ap : secteur agricole protégé** à proximité des bourgs (ne permettant pas les nouvelles constructions agricoles) qui a vocation à préserver les possibilités de développement urbain ultérieur,
- **Aenr : secteur dédié aux énergies renouvelables** (déploiement d'installations de production d'énergies renouvelables).

### STECAL : Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée

Le règlement du PLU crée les sous-secteurs spécifiques STECAL, suivants : Ah, Ae1 et Ae2, At, Ar1 et Ar2, Ag1 et Ag2 et Al.

Ah/Nh		<b>Habitat</b> : Hameaux permettant les nouvelles constructions à destination habitation (comblement, extensions, annexes) en campagne
Ae/Ne		<b>Mixte habitat + activités</b> : Secteurs dédiés aux activités isolées en campagne + évolution de l'habitat existant (extensions et annexes)
	Ae1/Ne1	<i>Extension des activités existantes et création d'annexes</i>
	Ae2/Ne2	<i>Création de nouveaux bâtiments à usage d'activité, extensions et annexes</i>
Ag/Ng		<b>Habitat démontable et mobile</b>
	Ag1/Ng1	<i>Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage</i>
	Ag2	<i>Habitat démontable constituant un habitat permanent</i>
At/Nt		<b>Tourisme et Loisirs</b> : Activités de loisirs et de tourisme (gîtes, restaurant, campings, chalets, maisons éclosières)
Ar/Nr		<b>Activités rurales, non agricoles mais compatibles avec le milieu rural</b>
	Ar1/Nr1	<i>Centres équestres et activités et hébergements associés</i>
	Ar2/Nr2	<i>Abris pour animaux et constructions pour activités liées à la chasse et à la pêche de taille limitée</i>
Al/NI		<b>Équipements légers de loisirs</b> : Zones d'équipements à vocation de loisirs avec caractère naturel dominant (constructions légères, jardins familiaux)

## Section 1 - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

### Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités



#### 1.1. Usages, destinations et affectations des sols interdits

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 1.2.

#### 1.2. Nature des occupations et utilisations du sol autorisés sous conditions

**Dans l'ensemble de la zone A (hors secteur Ap) et dans tous les STECAL, sont autorisées :**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions nouvelles ou extensions des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la CDPENAF,
- l'implantation ou l'extension des constructions à usage de logement de fonction dont la présence permanente est nécessaire aux exploitations agricoles est autorisée sous réserve :
  - d'être indispensables pour une surveillance permanente du site,
  - d'être implantées à moins de 50 mètres d'un bâtiment constituant le noyau du site de l'exploitation agricole, ou, le cas échéant, à 100 mètres d'un bâtiment d'élevage existant au sein du noyau du site de l'exploitation agricole, sauf en cas de contraintes techniques ou topographiques justifiées,
  - de ne réaliser qu'un seul logement supplémentaire maximum par site d'exploitation à partir de l'approbation du PLUi, et seulement si l'exploitation comporte plusieurs associés,
  - en cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après l'achèvement des bâtiments d'exploitation.

**Dans l'ensemble de la zone A en dehors du secteur Aenr et des STECAL, est autorisé :**

Le changement de destination vers de l'habitation d'un bâtiment repéré au plan de zonage est susceptible d'être autorisé dans les conditions fixées dans les dispositions communes applicables à toutes les zones.

**Dans le secteur Ap :**

Toute nouvelle construction est interdite.

Y sont seules autorisées :

- les extensions des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole existantes à la date d'approbation du PLUi,
- l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions agricoles existantes dans le cadre d'une mise aux normes.

Dans l'ensemble de la zone A (y compris en secteur Ap, **Aenr** et dans tous les STECAL), sont autorisés :

- **Les extensions des habitations existantes à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols**, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que cela ne revient pas à créer un logement supplémentaire.

Ces extensions sont autorisées à condition :

- que l'interdistance existante entre l'habitation et les bâtiments agricoles ne soit pas réduite à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole ou 50 mètres d'un bâtiment de stockage,
- qu'elles soient en cohérence architecturale avec la construction existante, en termes de dessin des façades, des toitures, de matériaux et de couleurs.
- **La création d'annexes** est autorisée à condition qu'elles se situent à moins de 30 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache,
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipement d'intérêt collectif** à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les affouillements et exhaussements** du sol, s'ils ont un rapport direct avec les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipement d'intérêt collectif (notamment la gestion des eaux pluviales...) ou avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- **Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable** (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol sur des terres agricoles à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il s'agisse de constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.



Dans le secteur **Aenr** :

- les centrales photovoltaïques au sol,
- les constructions techniques nécessaires à l'exploitation des ENR, notamment les locaux de surveillance,
- les abris pour animaux.

Dans les STECAL **Ah** :

*Hors Laval :*

- **La création de nouvelles constructions à destination d'habitation est autorisée**, à condition d'être implantées à une distance minimale de 100 mètres par rapport aux bâtiments agricoles en activité.

*À Laval :*

- **La création de nouvelles constructions à destination d'habitation est autorisée.**
- **Le changement de destination est interdit.**
- Ce secteur est concerné par une servitude liée à la présence d'une canalisation de gaz (zone de danger SUP1 reportée au plan de zonage et de servitudes). Le maire informera GRTGaz de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans la zone concernée.

Dans les STECAL **Ae1**, sont autorisées :

- **L'extension des constructions à usage d'activités existantes** à la date d'approbation du PLUi.
- **La création d'annexes aux activités** est autorisée à condition qu'elle se situe à moins de 30 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache,

- **Le changement de destination des constructions existantes** pour une activité existante au sein du STECAL à la date d'approbation du PLUi est autorisé à condition que cela n'aboutisse pas à la création d'une nouvelle activité.

**Dans les STECAL Ae2**, en plus des constructions autorisées en Ae1, est autorisée :

- **La création de nouvelles constructions à vocation économique**, à condition que cela n'aboutisse pas à la création d'une nouvelle activité lorsqu'une activité existe déjà au sein du périmètre du STECAL.

**Dans les STECAL At**, 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.
- les activités de service où 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 du centre équestre existant,
- les abris pour animaux.
- la création d'abris pour animaux, huttes ou miradors d'observation ou abris pour la chasse et la pêche, dans une limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol par construction.

**Dans les STECAL Ar1**, sont autorisées les constructions suivantes :

- les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité d'accueil du public des centres équestres,
- le logement et l'hébergement en lien avec l'activité du centre équestre existant,
- les abris pour animaux.

**Dans les STECAL Ar2**, sont uniquement admises :

- les abris pour animaux,
- les huttes ou miradors d'observation ou abris pour la chasse et la pêche.

**Dans les STECAL AI**, sont autorisées sous-conditions :

- les constructions légères,
- les abris de jardins familiaux.

**Dans le STECAL Ag1** sont autorisés sous conditions :

- les constructions et aménagements nécessaires à l'accueil des gens du voyage,
- le stationnement des caravanes constituant un habitat permanent.

**Dans le STECAL Ag2 :**

- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple : yourte ou tiny house).

## Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères



### Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions



#### 2.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, existantes ou à créer à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.



Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul au titre de la « Loi Barnier) ou au tableau relatif au recul minimum par rapport aux voies départementales (cf. dispositions communes à toutes les zones), les constructions (y compris les extensions et les annexes) devront respecter un recul minimum :



- 10 mètres par rapport aux routes départementales,
- 5 mètres par rapport aux autres voies.



Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols, 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.

#### *Dans le STECAL Ah à Laval :*

Tout nouvel accès est interdit sur la route d'Angers. Dans le cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots constructibles, les accès aux lots seront regroupés au moins par 2 (2X2) afin de limiter leur nombre et le découpage des haies existantes sur ces voies.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols, 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.

#### 2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### *Hors Laval :*

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative,

- soit en retrait d'au moins 5 mètres de la limite séparative.

Les extensions et les annexes à l'habitation devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait d'au moins 3 mètres de la limite séparative.



Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols, implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou avec 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.

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

#### À Laval :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

- La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 5 mètres.
- La distance d'implantation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions existantes implantées en limite séparative ou avec un retrait inférieur à 5 mètres pourront faire l'objet de surélévation dans la limite des hauteurs fixées.

### 2.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Lorsqu'elles sont autorisées, les nouvelles annexes aux habitations doivent être situées à moins de 30 mètres de la construction principale.

### 2.4. Emprise au sol

#### Dans le secteur Ap :

- les extensions des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction étendue,
- l'emprise au sol de l'extension des constructions agricoles existantes dans le cadre d'une mise aux normes n'est pas réglementée,

#### Dans l'ensemble de la zone (y compris en secteur Ap, Aenr et dans tous les STECAL) :

- pour les extensions et annexes aux habitations existantes à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols : l'emprise sol de l'extension ne dépasse pas 50% de la surface de plancher de la ou des constructions 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 m<sup>2</sup>,
- pour les constructions ayant déjà une emprise au sol 250 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi, une extension de 25 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,
- une seule piscine d'une surface de bassin maximum de 50 m<sup>2</sup> ne soit réalisée par habitation existante.

#### Dans le secteur Aenr :



L'emprise au sol maximale des constructions est fixée :

- à 30 m<sup>2</sup> maximum pour les constructions techniques nécessaires à l'exploitation des ENR, notamment les locaux de surveillance,
- à 30 m<sup>2</sup> pour les abris pour animaux.



#### Dans les STECAL Ah :

##### *Hors Laval :*

- l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

##### *À Laval :*

- l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

#### Dans les STECAL Ae1:

- pour les extensions : l'emprise au sol de l'extension ne doit pas dépasser 50% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLUi faisant l'objet des travaux,
- pour les annexes : l'emprise au sol cumulée des annexes créées à partir de la date d'approbation du PLUi ne doit pas dépasser 40 m<sup>2</sup>.

#### Dans les STECAL Ae2 :

- pour les extensions : l'emprise au sol de l'extension ne doit pas dépasser 50% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLUi faisant l'objet des travaux,
- pour les annexes : l'emprise au sol cumulée des annexes créées à partir de la date d'approbation du PLUi ne doit pas dépasser 40 m<sup>2</sup>,
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

#### Dans les STECAL At :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface du terrain.

#### Dans les STECAL Ar1 :

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

#### Dans les STECAL Ar2 :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain et l'emprise au sol par construction est limitée à 30 m<sup>2</sup>.

#### Dans les STECAL Ai :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain et dans une limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par construction.

#### Dans les STECAL Ag1 et Ag2 :

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

## 2.5. Hauteur des constructions

#### Dans l'ensemble de la zone (y compris en secteur Ap et dans tous les STECAL) :

- pour les extensions des habitations existantes à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols et les annexes accolées : la hauteur maximale ne doit pas dépasser la hauteur de la construction faisant l'objet des travaux.
- la hauteur maximale des annexes non accolées aux habitations n'excède pas 5 mètres.



#### Dans l'ensemble de la zone A et en secteur Ap :

Il n'est pas fixé de règles pour les autres constructions autorisées dans la zone.



#### Dans le secteur Aenr :

Pour les constructions nouvelles : la hauteur maximale ne doit pas excéder 5 mètres.



#### Dans les STECAL Ah :

Pour les constructions nouvelles : la hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres.



#### Dans les STECAL Ae1 et Ae2 :

- pour les constructions nouvelles : la hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres,
- pour les extensions et les annexes accolées : la hauteur maximale ne doit pas dépasser la hauteur de la construction faisant l'objet des travaux,
- pour les annexes non accolées : la hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres.



#### Dans les STECAL At :

- pour les constructions nouvelles : la hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres,
- pour les extensions et les annexes accolées : la hauteur maximale ne doit pas dépasser la hauteur de la construction faisant l'objet des travaux,
- pour les annexes non accolées : la hauteur maximale ne doit pas excéder 5 mètres.

#### Dans les STECAL Ar1 et Ar2 :

Pour les constructions nouvelles : la hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres.

#### Dans les STECAL AI :

Pour les constructions nouvelles : la hauteur maximale ne doit pas excéder 3,5 mètres.

#### Dans les STECAL Ag1 et Ag2 :

Pour les constructions nouvelles : la hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres.

### **Article 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### *Dans le périmètre SPR :*

Les dispositions des SPR s'appliquent.

#### *Hors périmètre SPR :*

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

### ***Dans l'ensemble de la zone :***

Les dispositions de l'article 3 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **3.1. Volume et terrassement**

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



#### **3.2. Toitures**

##### ▪ ***Pour les constructions à destination habitation (sauf dans les secteurs Ag1, Ag2 et AI) :***

- les toitures présentant une pente inférieure ou égale à 10 degrés devront être dissimulées par un acrotère, dans ce cas les matériaux de couverture ne sont pas réglementés,
- les toitures non dissimulées par un acrotère devront utiliser des matériaux présentant la teinte, l'aspect de l'ardoise,
- toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

##### ▪ ***Pour les autres constructions :***

En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant. Les plaques ondulées en tôle ou plastique sont interdites.

#### **3.3. Façades**

##### ▪ ***Pour les constructions à destination habitation (sauf dans les secteurs Ag1, Ag2 et AI) :***

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois.

L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.

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

Toute modification d'une façade d'une habitation existante à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols, doit en respecter ses caractéristiques, notamment ses éléments de modénature, ses matériaux et la forme et le rythme de ses ouvertures. Cela ne s'applique pas :

- aux extensions et aux annexes qui doivent néanmoins être en harmonie avec la construction principale,
- aux constructions qui ne présentent pas les caractéristiques de l'architecture mayennaise traditionnelle.

##### ▪ ***Pour les autres constructions :***

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.

#### **3.4. Clôtures**

A l'exception de celles à vocation agricoles, les clôtures 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 clôture bois ajourée ou grillage doublés d'une haie composée d'essences locales,
- soit d'une haie composée d'essences locales. Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites.



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



La hauteur maximale des Clôtures sur emprises publiques et sur voies est limitée à 1,5 mètre et en limites séparatives à 1,8 mètre.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures autoroutières.



#### Dans le STECAL Ah, à Laval :



- les clôtures sont constituées d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages), d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé d'une haie d'essences locales (Cf. listes des essences locales figurant au lexique du présent règlement),
- les murs pleins sont interdits, sauf réhabilitation d'un mur existant,
- les piliers maçonnés en pierres ou en enduit sont autorisés dans la mesure où ils constituent la structure de soutien d'un portail d'accès automobile ou d'un portillon. La totalité du dispositif ne doit pas excéder 7 mètres de long.

### 3.5. Capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables

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 sont interdits en façade sur rue et emprise publique.

### 3.6. Intégration des réseaux

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

### 3.7. Intégration des collecteurs de déchets.

Non réglementé

## ***Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions***

### ***Dans le périmètre des SPR :***

Les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions des SPR qui s'appliquent.

### 4.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

#### ***À Laval :***

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. De manière privilégiée, une compensation de leur suppression ou de leur endommagement sera proposée sur le terrain d'assiette du projet et dans le maintien du rôle écologique préexistant. En cas d'impossibilité, cette compensation sur un autre terrain devra permettre la constitution ou le renforcement d'un élément paysager cohérent avec le contexte environnemental.



***Dans les autres communes :***

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. De manière privilégiée, une compensation de leur suppression ou de leur endommagement sera proposée sur le terrain d'assiette du projet et dans le maintien du rôle écologique préexistant. En cas d'impossibilité, cette compensation sur un autre terrain devra permettre la constitution ou le renforcement d'un élément paysager cohérent avec le contexte environnemental.

#### **4.2. Traitement des espaces libres**

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants et composée d'essences locales variées (cf – liste des essences locales figurant au lexique du présent règlement).

Les parcs de stationnement ou les aires de dépôt à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'essences locales variées : d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.

En cas de constructions volumineuses, il est fait obligation de mettre en place des plantations afin d'atténuer l'impact de la construction sur son environnement.

### ***Article 5 – Stationnement***

Non réglementé

## **Section 3 - Équipements et Réseaux**

### ***Article 6 – Desserte par les voies publiques ou privées***

Voir les dispositions applicables à toutes les zones.

***Dans le STECAL Ah à Laval :***

Tout nouvel accès est interdit sur la RN 162. Dans le cas de division d'une unité foncière en plusieurs lots constructibles, les accès aux lots seront regroupés au moins par 2 (2X2), afin de limiter leur nombre et le découpage des haies existantes sur ces voies.

### ***Article 7 – Desserte par les réseaux***

Voir les dispositions applicables à toutes les zones.

## Règlement de la zone N

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1. Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2. Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3. Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4. Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5. Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.



La zone N inconstructible, comprend les secteurs de la commune, généralement non équipés, à protéger en raison soit de leur caractère d'espace naturel, soit de la qualité particulière des sites et des paysages, en particulier la continuité des vallées et des coteaux qui structurent le territoire intercommunal.

Elle comprend notamment les espaces de vallées de la Mayenne et de ses affluents, les coteaux ainsi que les forêts qui sont à préserver.

A ce titre la zone N comprend les secteurs suivants :

- **Np : secteur naturel strictement protégé**, qui couvre l'ensemble des réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue du territoire,
- **Nenr : secteur dédié aux énergies renouvelables** (déploiement d'installations de production d'énergies renouvelables).

Elle comprend également un sous-secteur spécifique :

- **Nc : secteur dédié réservé à l'exploitation du sous-sol et aux installations et constructions nécessaires à l'exercice de l'activité de carrières** avec traitement et transformation de granulats, sous réserve de la prise en compte de mesures spécifiques pour la protection de l'environnement et la remise en état du site conformément à la réglementation en vigueur.

### STECAL : Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée

Le règlement du PLUi créé les sous-secteurs spécifiques STECAL, suivants : Nh, Ne1 et Ne2, Nt, Nr1 et Nr2, Ng1 et Nl.

Ah/Nh		<b>Habitat</b> : Hameaux permettant les nouvelles constructions à destination habitation (comblement, extensions, annexes) en campagne
Ae/Ne		<b>Mixte habitat + activités</b> : Secteurs dédiés aux activités isolées en campagne + évolution de l'habitat existant (extensions et annexes)
	Ae1/Ne1	<i>Extension des activités existantes et création d'annexes</i>
	Ae2/Ne2	<i>Création de nouveaux bâtiments à usage d'activité, extensions et annexes</i>
Ag/Ng		<b>Habitat démontable et mobile</b>
	Ag1/Ng1	<i>Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage</i>
	Ag2	<i>Habitat démontable constituant un habitat permanent</i>
At/Nt		<b>Tourisme et Loisirs</b> : Activités de loisirs et de tourisme (gîtes, restaurant,

		campings, chalets, maisons éclusières)
Ar/Nr		<b>Activités rurales, non agricoles mais compatibles avec le milieu rural</b>
	Ar1/Nr1	Centres équestres et activités et hébergements associés
	Ar2 /Nr2	Abris pour animaux et constructions pour activités liées à la chasse et à la pêche de taille limitée
Al/NI		<b>Équipements légers de loisirs</b> : Zones d'équipements à vocation de loisirs avec caractère naturel dominant (constructions légères, jardins familiaux)



## Section 1 - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

### Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

#### 1.1. Usages, destinations et affectations des sols interdits

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 1.2.

#### 1.2. Nature des occupations et utilisations du sol autorisés sous condition

**Dans l'ensemble de la zone N (hors secteur Np) et dans tous les STECAL, sont autorisées :**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- l'implantation ou l'extension des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles est autorisée sous réserve :
  - d'être indispensables pour une surveillance permanente du site,
  - d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation et 100 mètres des bâtiments d'élevage, sauf en cas de contraintes techniques ou topographiques justifiées,
  - de ne réaliser qu'un seul logement supplémentaire maximum par site d'exploitation à partir de l'approbation du PLUi, et seulement si l'exploitation comporte plusieurs associés,
  - en cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après l'achèvement des bâtiments d'exploitation.

**Dans l'ensemble de la zone N en dehors du secteur Nenr et des STECAL :**

Le changement de destination vers de l'habitation d'un bâtiment repéré au plan de zonage est susceptible d'être autorisé dans les conditions fixées dans les dispositions communes applicables à toutes les zones.

**Dans le secteur Np :**

Toute nouvelle construction est interdite.

Y sont seules autorisées :

- les extensions des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole existantes à la date d'approbation du PLUi,
- l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions agricoles existantes dans le cadre d'une mise aux normes.

**Dans l'ensemble de la zone N (y compris secteur Np, Nenr et dans tous les STECAL), sont autorisés :**

- **Les extensions des habitations existantes à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols**, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que cela ne revient pas à créer un logement supplémentaire.\*

Ces extensions sont autorisées à condition :

- que l'interdistance existante entre l'habitation et les bâtiments agricoles ne soit pas réduite à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole ou 50 mètres d'un bâtiment de stockage,
  - qu'elles soient en cohérence architecturale avec la construction existante, en termes de dessin des façades, des toitures, de matériaux et de couleurs.
- **La création d'annexes** est autorisée à condition qu'elles se situent à moins de 30 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache,
  - **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipement d'intérêt collectif** à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - **Les affouillements et exhaussements** du sol, s'ils ont un rapport direct avec les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipement d'intérêt collectif (notamment la gestion des eaux pluviales...) ou avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
  - **Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable** (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol sur des terres agricoles condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il s'agissent de constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur Nc, sont autorisés :**

- les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation du sous-sol et sous réserve de leur intégration à l'environnement ;
- les installations, infrastructures, ouvrages ou constructions d'équipements publics ou d'intérêt général et collectif liés aux divers réseaux ;
- les constructions et installations liées et nécessaires au traitement et à la transformation de granulats (broyage, concassage, criblage, fabrication de bétons et enrobés routiers), sous réserve de la prise en compte des mesures spécifiques pour la protection de l'environnement et la remise en état du site, conformément à la réglementation en vigueur ;
- 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 par l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**Dans le secteur Nenr, sont autorisés :**

- les centrales photovoltaïques au sol,
- les constructions techniques nécessaires à l'exploitation des ENR, notamment les locaux de surveillance,
- les abris pour animaux.

**Dans les STECAL Nh :**

- **La création de nouvelles constructions à destination d'habitation** est autorisée, à condition d'être implantées à une distance minimale de 100 mètres par rapport aux bâtiments agricoles en activité.



**Dans les STECAL Ne1, sont autorisées :**

- **L'extension des constructions à usage d'activités existantes** à la date d'approbation du PLUi.
- **La création d'annexes aux activités** est autorisée à condition qu'elle se situe à moins de 30 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache,
- **Le changement de destination des constructions existantes** pour une activité existante au sein du STECAL à la date d'approbation du PLUi est autorisé à condition que cela n'aboutisse pas à la création d'une nouvelle activité.

**Dans les STECAL Ne2, en plus des constructions autorisées en Ne1, est autorisée :**

- la création de nouvelles constructions à vocation économique au sein du STECAL, à condition que cela n'aboutisse pas à la création d'une nouvelle activité.

**Dans les STECAL Nt, 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.

**Dans les STECAL Nr1, sont autorisées les constructions suivantes :**

- les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité d'accueil du public des centres équestres,
- le logement et l'hébergement en lien avec l'activité du centre équestre existant,
- les abris pour animaux.

**Dans les STECAL Nr2, est uniquement admise :**

- la création d'abris pour animaux, huttes ou miradors d'observation ou abris pour la chasse et la pêche, dans une limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol par construction.

**Dans les STECAL Ni, sont autorisées sous conditions :**

- Les constructions légères,
- les abris de jardins familiaux.

**Dans le STECAL Ng1, sont autorisés sous conditions :**

- les constructions et aménagements nécessaires à l'accueil des gens du voyage,
- le stationnement des caravanes constituant un habitat permanent.

## Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions



#### 2.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, existantes ou à créer à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.



Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul au titre de la « Loi Barnier) ou au tableau relatif au recul minimum par rapport aux voies départementales (cf. dispositions communes à toutes les zones), les constructions (y compris les extensions et les annexes) devront respecter un recul minimum :



- 10 mètres par rapport aux routes départementales,
- 5 mètres par rapport aux autres voies.



Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols, 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.

#### 2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait d'au moins 5 mètres de la limite séparative.

Les extensions des constructions existantes à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols et les annexes à l'habitation devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols, implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou avec 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.

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

### 2.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Lorsqu'elles sont autorisées, les nouvelles annexes aux habitations existantes à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols doivent être situées à moins de 30 mètres de la construction principale.

### 2.4. Emprise au sol



#### Dans le secteur Np :

- les extensions des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction étendue,
- l'emprise au sol de l'extension des constructions agricoles existantes dans le cadre d'une mise aux normes n'est pas réglementée.

#### Dans le STECAL Nc :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5% de la surface du terrain.

#### Dans l'ensemble de la zone N (y compris en secteur Np, Nn et dans tous les STECAL) :

- pour les extensions et annexes aux habitations existantes à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols : l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 50% de la surface de plancher de la ou des constructions 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 m<sup>2</sup>,
- pour les constructions ayant déjà une emprise au sol 250 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi, une extension de 25 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,
- une seule piscine d'une surface de bassin maximum de 50 m<sup>2</sup> ne soit réalisée par habitation existante.

#### Dans le secteur Nn :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée :

- à 30 m<sup>2</sup> maximum pour les constructions techniques nécessaires à l'exploitation des ENR, notamment les locaux de surveillance,
- à 30 m<sup>2</sup> pour les abris pour animaux.

#### Dans les STECAL Nn :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

#### Dans les STECAL Ne1 :

- pour les extensions : l'emprise au sol de l'extension ne doit pas dépasser 50% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLUi faisant l'objet des travaux,
- pour les annexes : l'emprise au sol cumulée des annexes créées à partir de la date d'approbation du PLUi ne doit pas dépasser 40 m<sup>2</sup>.

#### Dans les STECAL Ne2 :

- pour les extensions : l'emprise au sol de l'extension ne doit pas dépasser 50% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLUi faisant l'objet des travaux,
- pour les annexes : l'emprise au sol cumulée des annexes créées à partir de la date d'approbation du PLUi ne doit pas dépasser 40 m<sup>2</sup>,
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.



#### Dans les STECAL Nt :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface du terrain.



#### Dans les STECAL Nr1 :

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



#### Dans les STECAL Nr2 :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain et l'emprise au sol par construction est limitée à 30 m<sup>2</sup>.



#### Dans les STECAL Ni :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain et dans une limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par construction.

#### Dans les STECAL Ng1 :

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

### 2.5. Hauteur des constructions

#### Dans l'ensemble de la zone N (y compris en secteur Np, Nenr et dans tous les STECAL), hors secteur Nc :

- pour les extensions des habitations existantes à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols et les annexes accolées : la hauteur maximale ne doit pas dépasser la hauteur de la construction faisant l'objet des travaux,
- la hauteur maximale des annexes non accolées aux habitations n'excède pas 5 mètres.

#### Dans le secteur Nc :

La hauteur maximale ne doit pas excéder 30 mètres, sauf en cas d'impératifs techniques.

#### Dans l'ensemble de la zone N (y compris dans les secteurs Np, Nc et Nenr et dans tous les STECAL) :

Il n'est pas fixé de règles pour les autres constructions autorisées dans la zone.

#### Dans le secteur Nenr :

La hauteur maximale ne doit pas excéder 5 mètres.

#### Dans les STECAL Nh :

Pour les constructions nouvelles : la hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres.

#### Dans les STECAL Ne1 et Ne2 :

- pour les constructions nouvelles : la hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres,
- pour les extensions et les annexes accolées : la hauteur maximale ne doit pas dépasser la hauteur de la construction faisant l'objet des travaux,
- pour les annexes non accolées : la hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres.



#### Dans les STECAL Nt :

- pour les constructions nouvelles : la hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres,
- pour les extensions et les annexes accolées : la hauteur maximale ne doit pas dépasser la hauteur de la construction faisant l'objet des travaux,
- pour les annexes non accolées : la hauteur maximale ne doit pas excéder 5 mètres.



#### Dans les STECAL Nr1 et Nr2 :

La hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres.



#### Dans les STECAL NI :

La hauteur maximale ne doit pas excéder 3,50 mètres.



#### Dans le STECAL Ng1 :

La hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres.

### **Article 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### *Dans le périmètre SPR :*

Les dispositions des SPR s'appliquent.

#### *Hors périmètre SPR :*

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

#### *Dans l'ensemble de la zone :*

Les dispositions de l'article 3 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **3.1. Volume et terrassement**

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

### **3.2. Toitures**

- *Pour les constructions à destination habitation (sauf dans les secteurs Ng1 et NI) :*

- les toitures présentant une pente inférieure ou égale à 10 degrés devront être dissimulées par un acrotère, dans ce cas les matériaux de couverture ne sont pas réglementés,
- les toitures non dissimulées par un acrotère devront utiliser des matériaux présentant la teinte, l'aspect de l'ardoise,
- toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

- **Pour les autres constructions :**

En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant. Les plaques ondulées en tôle ou plastique sont interdites.

### 3.3. Façades

- **Pour les constructions à destination habitation (sauf dans les secteurs Ng1 et NI) :**

Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois.

L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.

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

Toute modification d'une façade d'une habitation existante à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols doit en respecter ses caractéristiques, notamment ses éléments de modénature, ses matériaux et la forme et le rythme de ses ouvertures. Cela ne s'applique pas :

- aux extensions et aux annexes qui doivent néanmoins être en harmonie avec la construction principale,
- aux constructions qui ne présentent pas les caractéristiques de l'architecture mayennaise traditionnelle.

- **Pour les autres constructions :**

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.

### 3.4. Clôtures

A l'exception de celles à vocation agricoles, les clôtures 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 clôture bois ajourée ou grillage doublés d'une haie composée d'essences locales,
- soit d'une haie composée d'essences locales. Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites.

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

La hauteur maximale des Clôtures sur emprises publiques et sur voies est limitée à 1,50 mètre et en limites séparatives à 1,80 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures autoroutières.

### 3.5. Capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables

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 sont interdits en façade sur rue et emprise publique.

### 3.6. Intégration des réseaux

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

### 3.7. Intégration des collecteurs de déchets.

Non réglementé

## ***Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions***

### ***Dans le périmètre des SPR :***

Les espaces libres et plantations doivent se conformer aux dispositions des SPR qui s'appliquent.

### 4.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

#### ***À Laval :***

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. De manière privilégiée, une compensation de leur suppression ou de leur endommagement sera proposée sur le terrain d'assiette du projet et dans le maintien du rôle écologique préexistant. En cas d'impossibilité, cette compensation sur un autre terrain devra permettre la constitution ou le renforcement d'un élément paysager cohérent avec le contexte environnemental.

#### ***Dans les autres communes :***

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. De manière privilégiée, une compensation de leur suppression ou de leur endommagement sera proposée sur le terrain d'assiette du projet et dans le maintien du rôle écologique préexistant. En cas d'impossibilité, cette compensation sur un autre terrain devra permettre la constitution ou le renforcement d'un élément paysager cohérent avec le contexte environnemental.

## 4.2. Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants et composée d'essences locales variées (cf – liste des essences locales figurant au lexique du présent règlement).



Les parcs de stationnement ou les aires de dépôt à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'essences locales variées : d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.



En cas de constructions volumineuses, il est fait obligation de mettre en place des plantations afin d'atténuer l'impact de la construction sur son environnement.



### ***Article 5 – Stationnement***

Non réglementé



## Section 3 - Équipements et Réseaux

### ***Article 6 – Desserte par les voies publiques ou privées***

Voir les dispositions applicables à toutes les zones.

### ***Article 7 – Desserte par les réseaux***

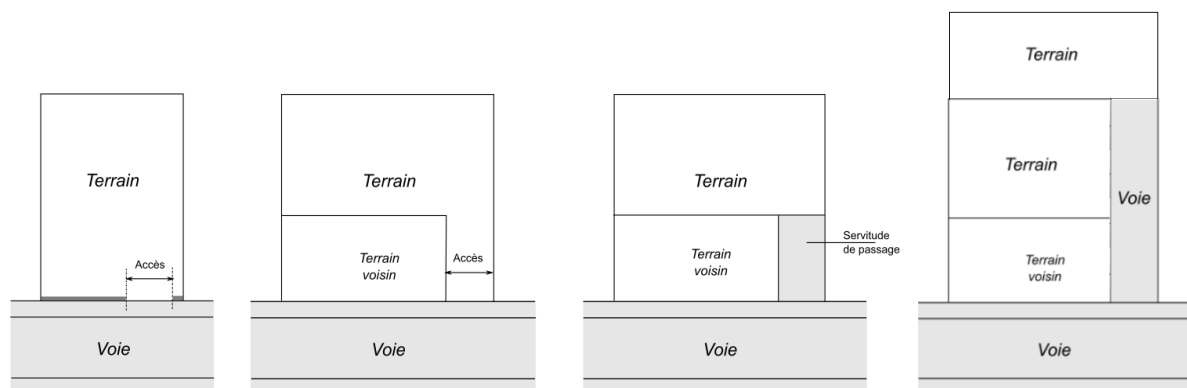
Voir les dispositions applicables à toutes les zones.



# Lexique

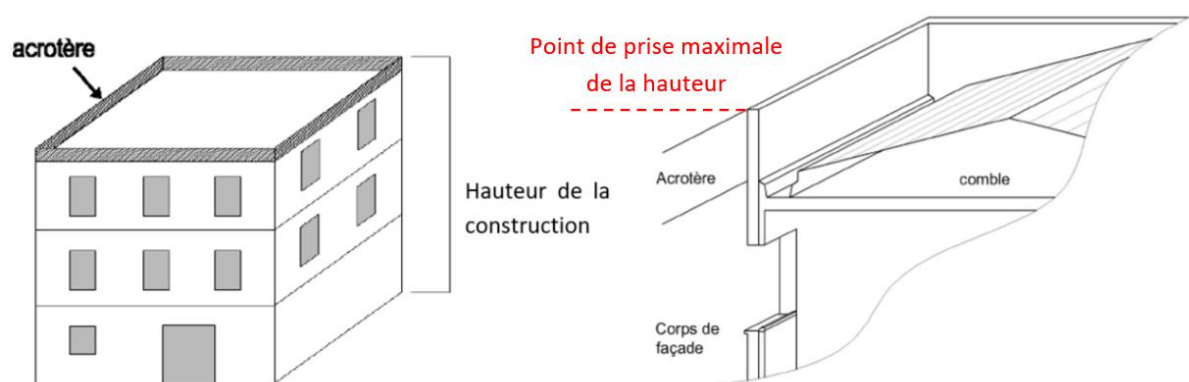
## Accès

L'accès correspond au débouché ou à l'ouverture du terrain sur la voie ; il est alors situé à la limite de parcelle. Il peut également correspondre au passage aménagé pour desservir la propriété (servitude de passage ou partie de terrain, voir schéma en annexe suivante). Dans tous les cas il ne peut desservir qu'une seule unité foncière.



## Acrotère

Nom qui désigne l'ouvrage (quelle que soit sa nature, son matériau et sa composition), prolongeant et terminant dans sa partie supérieure la façade d'une construction. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses ou des toits à faible pente pour permettre le relevé d'étanchéité et se situe le plus souvent au dernier niveau de la construction.



## Affouillement

Extraction de terrain.

## Aire de stationnement

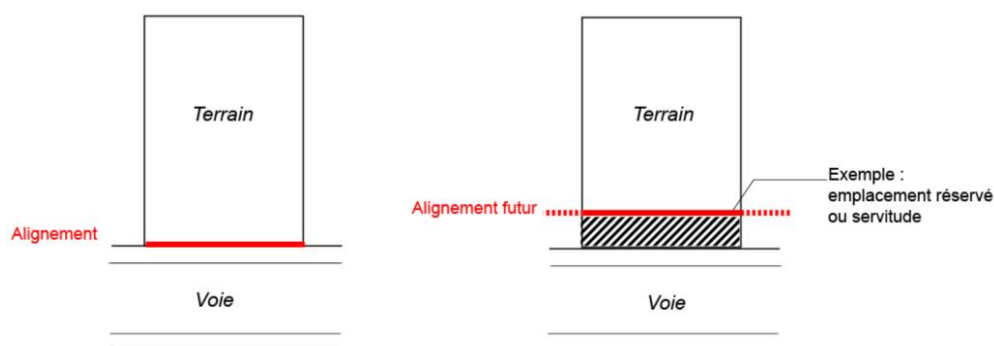
Une aire de stationnement est un espace aménagé spécialement pour accueillir des véhicules ou autres et à usage privatif.

## Alignement

Limite commune d'une parcelle privée et du domaine public (voie ou emprise publique) ou d'une parcelle privée et d'une voie privée ouverte à la circulation publique. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifée en limite du domaine public ou d'une voie privée ouverte à la circulation publique.

Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel.

Si le PLUi prévoit, sur le règlement graphique, l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.



### Annexe

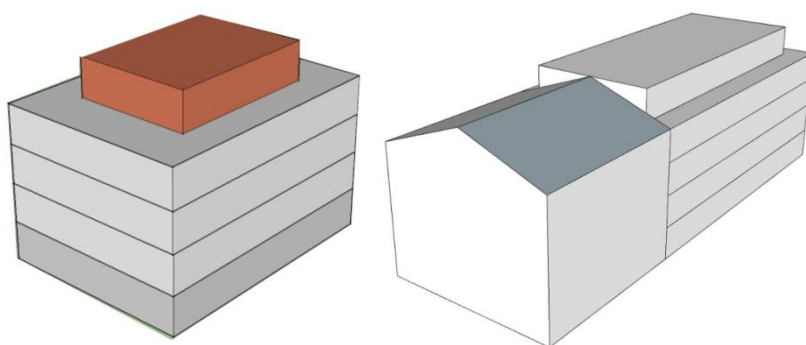
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### Arbre de haut-jet (ou arbre de haute-tige)

Appellation technique de l'arbre dont le tronc peut facilement atteindre 30m de haut.

### Attique

Étage sommital d'un bâtiment, dont une ou plusieurs façades sont implantées en recul par rapport à celles des niveaux inférieurs.



### Architecture contemporaine

L'architecture contemporaine dénote de l'architecture traditionnelle locale.

### Architecture traditionnelle mayennaise

L'architecture traditionnelle en Mayenne est caractérisée par :

- des toitures à pentes en ardoise
- des toitures à deux versants minimum
- des ouvertures plus hautes que larges
- des ouvertures symétriques et une superposition de baies
- des façades en pierres jointoyées ou enduites

- des façades de couleur chaulée sable / ocre
- des façades pouvant être ornementées de tuffeau ou de granites pans de bois
- des menuiseries en bois

### Bâtiment

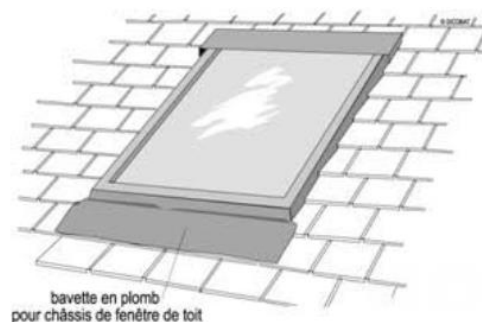
Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

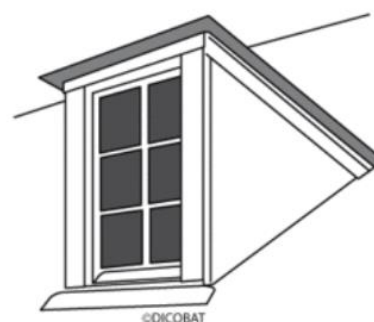
### Châssis

Un châssis est une ouverture vitrée posée sur le même plan et ayant la même pente que la toiture.



### Chien-assis

Petite à toit retroussé en pente inverse de celle de la toiture ; son profil évoque celui d'un chien qui serait assis sur le toit.



### Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les

installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

### Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

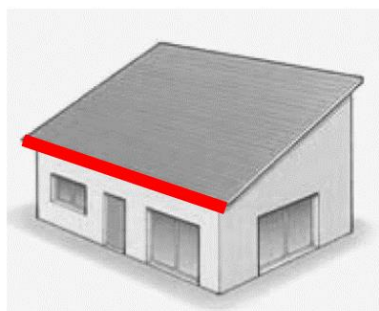


### Dispositif à claire-voie

Clôture ou garde-corps formés de lames ou formes ajourées.

### Égout du toit

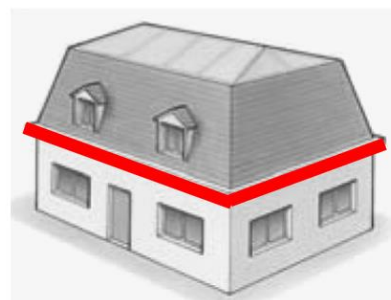
Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.



Égout du toit sur toiture  
mono-pente



Égout du toit sur toiture  
à double pente



Égout du toit sur toiture  
à la mansarde

### Emprise publique

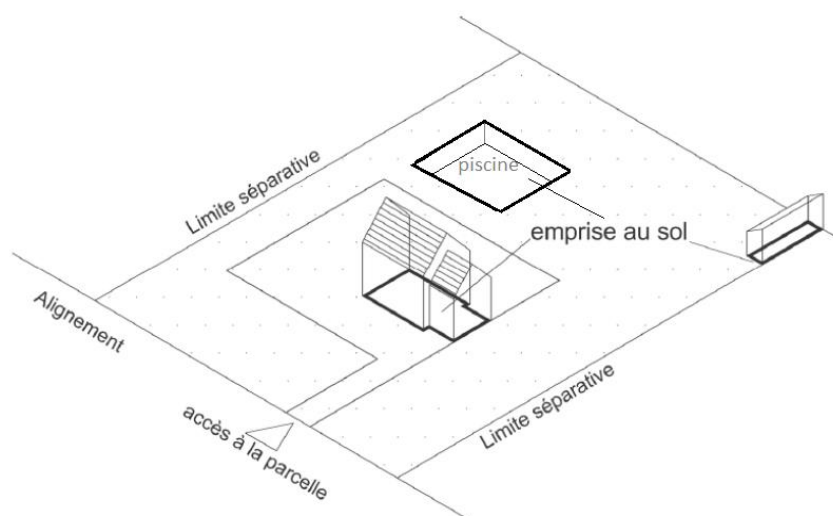
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ...

### Emprise au sol

C'est la surface de terrain que couvrent les constructions présentes sur l'unité foncière. Elle correspond donc à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Elle inclut les installations techniques, piscines couvertes ou non et les bassins de rétention.



Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol s'entend comme celle définie à l'article R420-1 du Code de l'urbanisme.

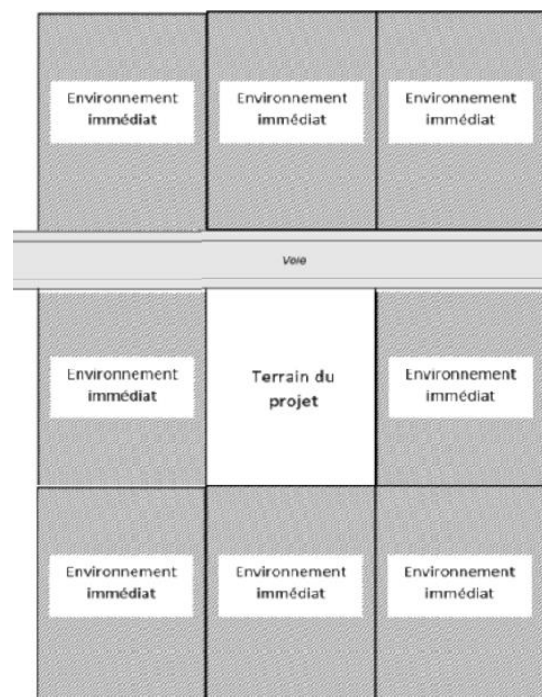
Sont également exclues les terrasses non couvertes, dans la mesure où leur hauteur n'excède pas 0,60 m par rapport au terrain naturel. Sont également exclues les aires de stationnement non couvertes.

L'emprise au sol se calcule en divisant la surface au sol des constructions par la surface du terrain.



### Environnement immédiat

L'environnement immédiat d'un terrain correspond aux constructions situées sur les terrains limitrophes (de part et d'autre et à l'arrière) et en face dudit terrain.



### Espace libre

Un espace libre est constitué des surfaces hors emprises bâties (emprise au sol des constructions). Il comprend les espaces aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, terrasses et piscines non comprises dans l'emprise au sol).

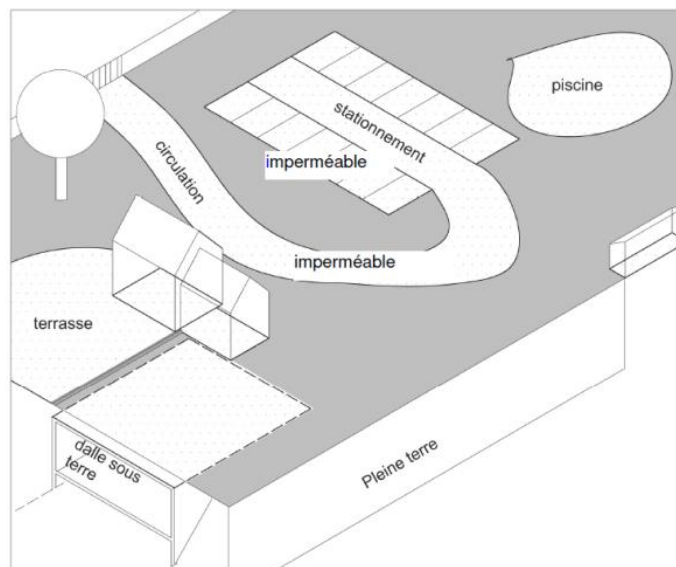
### Espace perméable

Un espace « perméable » doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- sa surface est perméable sur une profondeur minimum de 2,30 m,
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Les espaces libres constitués d'aires de jeu, de détente et de repos ne sont pas soustraits de la part que représente l'espace perméable de la surface totale de la parcelle.

Les aires de stationnement ou les espaces de circulation automobile (enrobés de tous types), dalle, terrasses ou piscines sont soustraits de la part que représente l'espace perméable de la surface totale de la parcelle.



Les espaces en gris, perméables, garantissent l'infiltration des eaux

## Essences locales

### Haut-jet

Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)  
 Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)  
 Bouleau verruqueux (*Betula pendula*)  
 Bouleau pubescent (*Betula pubescens*)  
 Charme commun (*Carpinus betulus*)  
 Châtaignier (*Castanea sativa*)  
 Chêne pédonculé (*Quercus robur*)  
 Chêne sessile (*Quercus petraea*)  
 Cormier (*Sorbus domestica*)  
 Érable champêtre (*Acer campestre*)  
 Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)  
 Hêtre commun (*Fagus sylvatica*)  
 Merisier (*Prunus avium*)  
 Noyer commun (*Juglans regia*)  
 Orme champêtre (*Ulmus minor*)  
 Orme lisse (*Ulmus laevis*)  
 Peuplier noir (*Populus nigra*)  
 Pin sylvestre (*Pinus sylvestris*)

### Arbustes

Bourdaine (*Rhamnus frangula*)  
 Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)  
 Épine noire (*Prunus spinosa*)  
 Fragon (*Ruscus aculeatus*)  
 Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)  
 Houx (*Ilex aquifolium*)  
 Néflier (*Mespilus germanica*)  
 Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*)  
 Noisetier commun (*Corylus avellana*)  
 Osier à bois jaune (*Salix viminalis*)  
 Saule blanc (*Salix alba*)  
 Saule roux (*Salix atrocinerea*)  
 Sureau noir (*Sambucus nigra*)  
 Troène commun (*Ligustrum vulgare*)  
 Viorne lantane (*Viburnum lantana*)

Poirier commun (*Pirus communis*)

Viorne obier (*Viburnum opulus*)

Saule marsault (*Salix caprea*)

Sorbier des oiseaux (*Sorbus aucuparia*)

Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)

Tremble (*Populus tremula*)



**Arrêté préfectoral relatif aux autorisations de coupes par catégorie****ARBRES DE PREMIERE GRANDEUR**

Aesculus hippocastanum L.

Fagus sylvatica L.

Fraxinus excelsior L.

Platanus hybrida Brot.

Populus canescens (Ait.) Sm.

Populus tremula L.

Quercus petraea (Mattus) Liebl.

Quercus robur L.

Robinia pseudoacacia L.

Tilia tomentosa Mench.

Tilia x europaea

Maronnier d'Inde

Hêtre

Frêne commun

Platane

Peuplier grisard

Tremble

Chêne sessile

Chêne pédonculé

Robinier faux Acacia

Tilleul argenté

Tilleul commun

**ARBRES FEUILLUS DE DEUXIEME GRANDEUR**

Acer platanoides L.

Acer pseudoplatanus L.

Alnus glutinosa (L.) Gaertn.

Castanea sativa Mill.

Populus alba L.

Prunus avium L.

Tilia cordata Mill.

Tilia platyphyllos Scop.

Erable plane

Erable sycomore

Aulne glutineux

Châtaignier

Peuplier blanc

Merisier

Tilleul à petites feuilles

Tilleul à grandes feuilles

**ARBRES FEUILLUS DE TROISIEME GRANDEUR**

Acer campestre L.

Betula pendula Roth

Betula pubescens Ehrh.

Carpinus betulus L.

Juglans regia L.

Pyrus piraster Burgsd.

Salix alba L.

Salix fragilis L.

Sorbus aria (L.) Crantz

Sorbus domestica L.

Sorbus torminalis (L.) Crantz

Erable champêtre

Bouleau verruqueux

Bouleau pubescent

Charme

Noyer commun

Poirier commun

Saule blanc

Saule cassant

Alisier blanc

Cormier

Alisier torminal



ARBRES FEUILLUS DE QUATRIEME GRANDEUR

Malus pumila Mill.  
Malus sylvestris Mill.  
Prunus persica Batsch.  
Pyrus communis L.  
Quercus pubescens Willd.  
Quercus pyrenaica Willd.  
Sorbus aucuparia L.  
Sorbus latifolia (Lam.) Pers.

Pommier commun  
Pommier sauvage  
Pêcher  
Poirier  
Chêne pubescent  
Chêne tauzin  
Sorbier des oiseleurs  
Alisier de Fontainebleau

ARBUSTES BUISSONNANTS HAUTS

Buxus sempervirens L.  
Corylus avellana L.  
Frangula alnus Mill.  
Ilex aquifolium L.  
Laburnum anagyroides Med.  
Prunus cerasifera Ehrh.  
Prunus padus L.  
Salix atrocinerea Brot.  
Salix caprea L.  
Salix viminalis L.  
Sambucus nigra L.  
Syringa vulgaris L.  
Prunus mahaleb L.  
Viburnum tinus L.

Buis  
Coudrier  
Bourdaine  
Houx  
Cytise  
Prunier myrobalan  
Cerisier à grappe  
Saule roux  
Saule Marsault  
Saule de vanniers  
Sureau noir  
Lilas des jardins  
Cerisier de Sainte Lucie  
Laurier tin

ARBUSTES BUISSONNANTS BAS

Cornus alba L.  
Cornus mas L.  
Cornus sanguinea L.  
Cytisus scoparius (L.) Link  
Euonymus europaeus L.  
Ligustrum vulgare L.  
Mespilus germanica L.  
Prunus spinosa L.  
Rhamnus catharticus L.  
Ribes nigrum L.  
Ribes rubrum L.  
Ribes sanguineum Pursh.  
Ribes uva-crispa L.  
Rosa canina L.  
Viburnum lantana L.  
Viburnum opulus L.

Cornouiller blanc  
Cornouiller mâle  
Cornouiller sanguin  
Genêt à balais  
Fusain d'Europe  
Troène  
Néflier  
Prunellier  
Nerprun purgatif  
Cassis  
Groseillier rouge  
Groseillier sanguin  
Groseillier à maquereau  
Eglantier  
Viome lantane  
Viome obier

## Exhaussement de sol

---

Remblaiement ou exhaussement de terrain.

## Extension

---

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

## Façade

---

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## Façade principale d'une construction ou d'un bâtiment

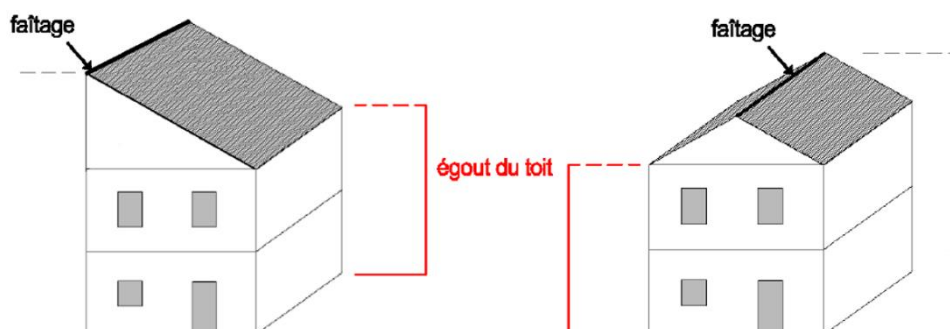
---

La façade principale d'une construction ou d'un bâtiment correspond à la paroi extérieure d'une construction ou d'un bâtiment présentant le linéaire le plus long. Elle correspond, le cas échéant, à la paroi extérieure présentant le linéaire le plus long du volume principal d'une construction ou d'un bâtiment.

## Faîtage

---

Hauteur la plus importante des constructions à toiture inclinée.



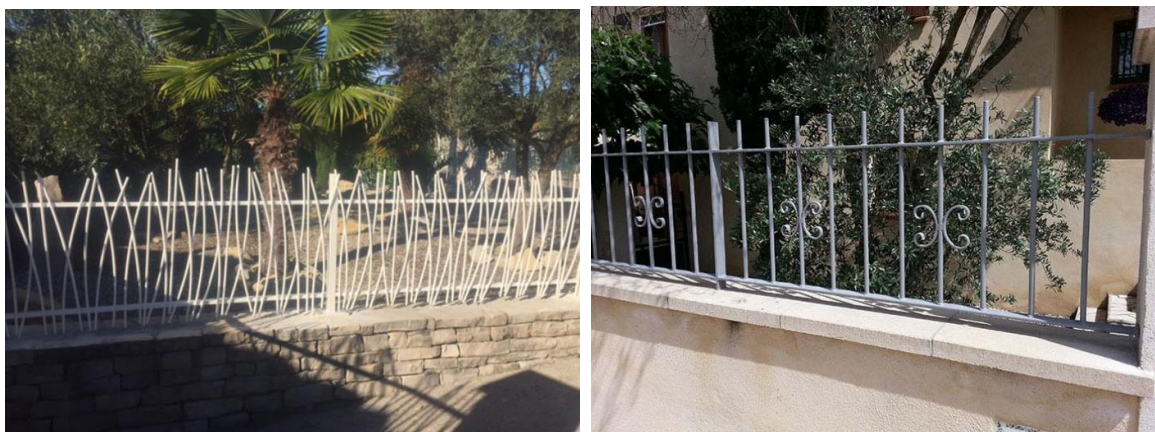
## Grille

---

Clôture formée de barreaux métalliques verticaux, plus ou moins ouvragés.

Une grille n'est pas assimilable à un grillage.

Une grille peut constituer une clôture à part entière ou peut en être une composante, avec d'autres éléments tels qu'un muret et/ou une haie.



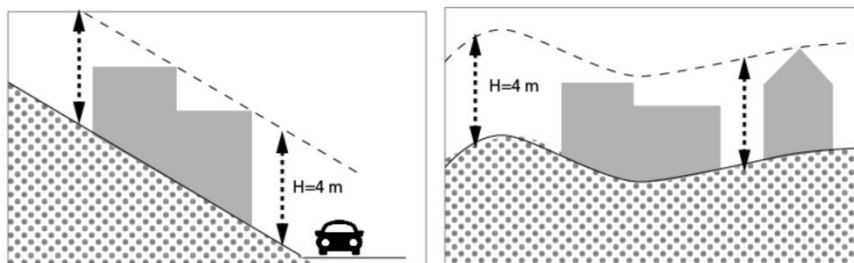
Exemples de muret surmonté de grille

### Hauteur absolue

La hauteur absolue d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie en tout point du niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère.

Les dépassements des hauteurs exprimées sont autorisés pour les ouvrages techniques et de faible emprise : les antennes, souches de cheminée, dispositifs de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie.

La hauteur s'apprécie en tout point du niveau du terrain naturel existant avant travaux. Les constructions devront s'inscrire entre le terrain naturel existant avant travaux et une ligne parallèle à ce dernier, positionnée à la hauteur maximale indiquée dans le règlement.



*Nota : Cette définition ne s'applique pas au SPR de Laval*

### Isolation Thermique par l'Extérieur

Appelée aussi ITE : procédé d'isolation thermique qui positionne l'isolant du côté extérieur du bâti. Il permet de renforcer l'inertie thermique intérieure du bâtiment.

### Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique.

## Logement social

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent des objectifs de production de logements sociaux. Dans le cadre de l'application du présent document, les produits correspondant au logement social comprennent :

- les logements HLM (PLUS/PLAi/PLS),
- logements-foyers (EHPAD, ESAT, CAT, FTM, CHSR,...),
- terrains locatifs familiaux GDV,
- bail réel solidaire.

## Lucarne

Fenêtre construite dans un pan de toit pour donner du jour et de l'air aux locaux des combles. Une lucarne est en principe composée d'une devanture (la façade), encadrée par deux jambes ou jambages et par un linteau, de deux jouées (les faces latérales) et d'une couverture qui peut être à une, à deux ou à trois pentes.



Lucarne à pignon



Lucarne à arc surbaissé



Chatière



Lucarne cintrée



Lucarne à croupe



Lucarne à fenêtre pendante



Lucarne à fronton arrondi



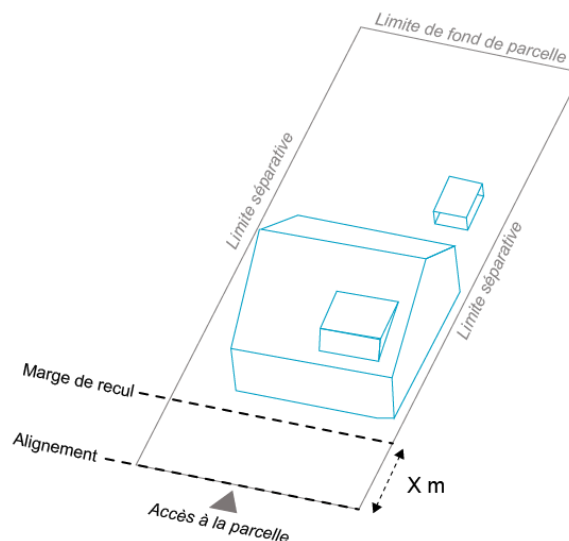
Lucarne à fronton triangulaire



Lucarne-pignon

## Marge de recul (sur l'alignement)

La marge de recul (ou retrait) est la distance séparant toute construction de l'alignement. Fixée par le règlement de la zone ou le règlement graphique, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis à vis à la limite de l'alignement.



## Mur

Ouvrage de maçonnerie vertical composé d'une partie en fondation dans le sol et d'une partie en sur-sol.

## Mur-bahut

Mur bas éventuellement surmonté d'un dispositif à claire\_voie.

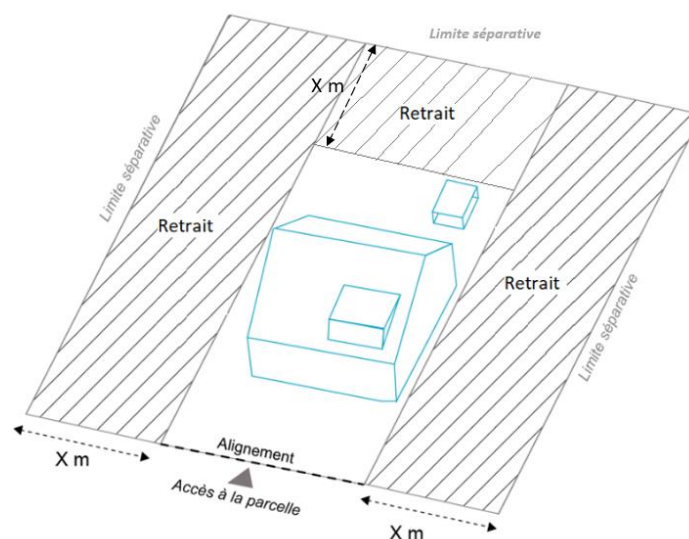
## Parc de stationnement

Un parc de stationnement est un espace ou un immeuble affecté au stationnement des véhicules et ouverts au public dont l'accès peut être gratuit ou payant. C'est un équipement qui remplit une fonction collective.

## Retrait (sur limite séparative)

Le retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis-à-vis à la limite séparative considérée.



## Surface (d'un terrain)

---

La surface prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière. Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies ;
- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe.



## Surface de plancher

---

La surface de plancher de la construction est définie comme étant :

« [...] égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

— Article R. 111-22 du code de l'urbanisme, créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 (reprise de la rédaction du décret du 29 décembre 2011)

## Terrain

---

Il convient de distinguer :

**La parcelle** : c'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

**Le terrain ou unité foncière** : constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLUi.

## Terrain naturel

---

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

## Voie en impasse

---

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

### Voie privée

---

Voie n'appartenant pas une personne publique, ou appartenant au domaine privé communal (ex. : chemin rural), caractérisée par un passage disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).



### Voie privée ouverte à la circulation publique

---

L'ouverture au public d'une voie privée dépend du consentement du propriétaire de la voie. Il y a donc deux cas de figure : voie privée ouverte ou fermée à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée ouverte à la circulation publique, ce consentement peut être explicite ou tacite, toutefois elle continue d'appartenir au propriétaire qui est en droit d'en interdire à tout moment l'usage au public, même si la commune en assure l'entretien.



### Voie publique

---

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.



### Volume principal d'une construction (ou construction principale)

---

Le volume principal d'une construction est celui qui est le plus important (en termes de dimension : emprise au sol et/ou surface de plancher) et qui, généralement, a le faîtage le plus haut.

### Volume secondaire d'une construction (ou construction secondaire)

---

Toute construction attenante au volume principal et ayant des dimensions et des hauteurs sous gouttière et sous faîtage significativement inférieurs.

### Zone non aedificandi

---

Il s'agit d'une zone ne pouvant recevoir de construction (par exemple en bordure de rue, avenue...) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

# Prescriptions et recommandations liées au patrimoine bâti

Ce chapitre comprend :



**A - Des fiches de description, prescriptions et recommandations spécifiques aux éléments recensés comme “patrimoine exceptionnel” et identifiés au règlement graphique ;**



**B - Des prescriptions générales liées au “patrimoine remarquable” recensé et identifié au règlement graphique ;**



**C - Des prescriptions générales liées au “patrimoine intéressant” recensé et identifié au règlement graphique.**



Des typologies de bâti patrimonial ont été identifiées sur le territoire. Des recommandations liées à la préservation de chaque typologie figurent dans un cahier de recommandations en annexe du règlement.



## A - Prescriptions applicables au patrimoine exceptionnel



**LAVAL AGGLO**  
**PLUI - Patrimoine exceptionnel**

**Commune de Argentré**  
**Construction ARG\_1 : maison bourgeoise**

Adresse : 5 rue de Bel-Air  
 Références cadastrales : AC 106  
 Typologie : Maison bourgeoise  
 Datation : XVIIIe siècle  
 Caractéristiques : tourelle, lucarnes, épi  
 Intérêt :  
 Architectural et/ou morphologique  
 Historique  
 Urbain

Cette maison bourgeoise datée de 1783 (linteau historié central du premier étage sur cour) marque l'entrée est du centre bourg d'Argentré, dans la perspective de la rue de Bel-Air.  
 La maison présente une architecture sobre et soignée, remarquablement préservée : une façade régulière est surmontée de trois petites lucarnes moulurées et galbées couvertes d'ardoises, la haute et élégante toiture en ardoise à coyaux indique une construction ancienne, ainsi que la tourelle d'angle sommée d'un épi de faitage témoignant de la présence d'un escalier à vis. La haute cheminée en brique marque l'alignement sur rue ainsi que le mur de clôture de la propriété. La dépendance a malheureusement été récemment transformée en garage et sa toiture transformée.



**PRESCRIPTIONS**

**Prescriptions générales :**  
 - Démolition interdite à l'exception des éléments superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice  
 - Maintien de l'ensemble des détails d'architecture  
 - Restauration et transformation dans le respect de l'architecture, des matériaux et de la mise en oeuvre d'origine

**Prescriptions particulières :**  
 - Préserver la composition bâtie d'ensemble articulant la maison et la construction secondaire en pignon sur rue délimitant la cour en U et le jardin à l'arrière, fermés par un mur de clôture en pierre  
 - Préserver la qualité des façades de la demeure, leur composition régulière, les proportions des ouvertures, la tourelle d'angle et l'ensemble des détails d'architecture dont le linteau historié  
 - Préserver les toitures en ardoise avec les coyaux  
 - Préserver la haute cheminée en brique et les lucarnes  
 - Préserver les menuiseries bois anciennes  
 - Restaurer les enduits à la chaux sur les façades de la maison  
 - Préserver le portail, le mur de clôture en pierre  
 - Mieux intégrer les châssis de toit pan ouest de la maison en réduisant leurs dimensions  
 - Mieux intégrer l'ouverture de garage en lui redonnant les proportions d'une porte charretière plus haute que large et en la fermant avec des vantaux en bois  
 - Mieux intégrer la couleur d'enduit de la dépendance (trop claire) à l'ensemble bâti à l'aide d'un badigeon ou d'une eau-forte  
 - Restaurer la toiture en pignon (pas de débord) et les coyaux de la dépendance

**Prescriptions panneaux solaires et photovoltaïques :**  
 - Interdits sur les toitures et façades visibles de l'espace public  
 - A installer en auvent en fond de cour, sur un abri à bois, à voiture ou de piscine, dans un secteur isolé du jardin en appui sur un mur ou intégrés à une composition paysagère...

## LAVAL AGGLO

## PLUI - Patrimoine exceptionnel

Commune de Châlons-du-Maine  
Construction CHA 1 : maison de tisserand

Adresse : 1 rue Principale

Références cadastrales : AA 225 / 233

Typologie : Maison de tisserand

Datation : XVIe / XVIIe siècle

Caractéristiques : lucarne avec pigeonnier

Intérêt :

Architectural et/ou morphologique

Historique

Urbain

Cette maison de tisserand, qui pourrait dater du 16e ou du 17e siècle, est remarquable par la qualité de sa préservation patrimoniale, sa massivité, la sobriété de son architecture et la présence de détails architecturaux particulièrement intéressants comme l'encadrement en pierre chanfreiné de la porte, le pigeonnier en bois avec lambrequins qui surmonte la lucarne, les menuiseries anciennes en bois peint. Son aspect massif et en parallèle sa qualité architecturale sont remarquables.

Cette construction est exceptionnelle à la fois en tant que représentante de la typologie des maisons de tisserand, par son ancienneté et la qualité de son architecture et de son état de conservation.



## PRESCRIPTIONS

## Prescriptions générales :

- Démolition interdite à l'exception des éléments superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice
- Maintien de l'ensemble des détails d'architecture
- Restauration et transformation dans le respect de l'architecture, des matériaux et de la mise en oeuvre d'origine

## Prescriptions particulières :

- Préserver le caractère rural de la construction, son aspect massif, le peu d'ouvertures, leurs proportions et les pierres d'encadrement
- Préserver et restaurer la lucarne avec son pigeonnier en bois
- Préserver la toiture en ardoise
- Préserver les menuiseries bois peint anciennes
- Restaurer l'enduit couvrant de façade à la chaux afin de protéger les maçonneries, sans surépaisseur ni détournement des pierres d'encadrement

## Prescriptions panneaux solaires et photovoltaïques :

- Interdits sur les toitures et façades visibles de l'espace public

**LAVAL AGGLO**  
**PLUI - Patrimoine exceptionnel**

**Commune de Châlons-du-Maine**  
**Construction CHA\_2 : maison de bourg**

Adresse : 24 rue Principale  
 Références cadastrales : AA 138  
 Typologie : Maison de bourg  
 Datation : XVIe siècle  
 Caractéristiques : porte médiévale, escalier hors-oeuvre (arrière)  
 Intérêt :  
 Architectural et/ou morphologique  
 Historique  
 Urbain

Cette maison de bourg du 16e siècle est remarquable par la qualité de sa préservation : la massivité de sa façade, présentant un petit nombre d'ouvertures aux proportions étroites et organisées de façon régulière, la sobriété de son architecture, les détails comme la porte d'entrée avec ses pierres d'encadrement chanfreinées et découpées en un motif arrondi ou la tourelle d'escalier hors-oeuvre à l'arrière témoignent de son ancienneté et de son intérêt patrimonial.



**PRESCRIPTIONS**

**Prescriptions générales :**

- Démolition interdite à l'exception des éléments superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice
- Maintien de l'ensemble des détails d'architecture
- Restauration et transformation dans le respect de l'architecture, des matériaux et de la mise en oeuvre d'origine

**Prescriptions particulières :**

- Préserver le caractère massif de la construction, l'organisation régulière des ouvertures, leurs proportions et les pierres d'encadrement, notamment de la porte d'entrée avec le chanfrein et la forme découpée
- Préserver la toiture en ardoise
- Préserver les cheminées en pignon
- Préserver et peindre les menuiseries bois
- Restaurer l'enduit couvrant de façade à la chaux afin de protéger les maçonneries, sans surépaisseur ni détournement des pierres d'encadrement
- Préserver la tourelle d'escalier hors-oeuvre à l'arrière

**Prescriptions panneaux solaires et photovoltaïques :**

- Interdits sur les toitures et façades visibles de l'espace public
- A installer côté jardin à l'arrière en auvent, sur un abri à bois, à voiture ou de piscine, sur une annexe, dans un secteur isolé du jardin en appui sur un mur ou intégrés à une composition paysagère...

**LAVAL AGGLO** **Commune de Changé**  
**PLUI - Patrimoine exceptionnel** **Construction CHG 1 : ferme du Haut-Beauvais**

Adresse : le Haut-Beauvais  
 Références cadastrales : XA 18  
 Typologie : Ferme  
 Datation : XVIIe / XIXe siècle  
 Caractéristiques :  
 Intérêt :  
 Architectural et/ou morphologique  
 Historique  
 Paysager

Le Haut-Beauvais est constitué d'un ensemble d'édifices qui, implantés dans un site dominant le paysage, où alternent prés et vergers, forment un ensemble remarquable : la ferme avec son logis et ses dépendances, dont une remarquable vaste grange à trois nefs, la chapelle du 17e siècle avec son clocheton, les fours à chaux, les fontaines.  
 Le logis se distingue des dépendances agricoles par son architecture plus régulière, son enduit couvrant de couleur claire avec chaînages d'angle et encadrements contrastant par leur couleur foncée, sa corniche, l'élégante toiture en ardoise à coyaux surmontée d'un épi de faîtage. Les dépendances présentent des petites ouvertures en brique et un enduit d'aspect plus «rural», coloré par des sables lui donnant une teinte ocre rouge tandis que la chapelle est plutôt de teinte ocre jaune. L'ensemble mérite une restauration de qualité.



**PRESCRIPTIONS**

- Prescriptions générales :**
- Démolition interdite à l'exception des éléments superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice
  - Maintien de l'ensemble des détails d'architecture
  - Restauration et transformation dans le respect de l'architecture, des matériaux et de la mise en oeuvre d'origine
- Prescriptions particulières :**
- Préserver la composition bâtie d'ensemble et ses différentes parties constituantes : la ferme et ses dépendances, la chapelle avec son clocheton, le four à chaux, les fontaines.
  - Préserver les vergers et les prés aux abords de la ferme
  - Préserver et restaurer les enduits à l'ocre coloré de la chapelle et des dépendances agricoles
  - Préserver les enduits couvrants et les détails d'architecture du logis
  - Préserver les toitures en ardoise, les coyaux, les épis de faîtage
  - Préserver les menuiseries en bois peint
- Prescriptions panneaux solaires et photovoltaïques :**
- Interdits sur les toitures et façades visibles de l'espace public
  - A installer sur la toiture d'une dépendance ou d'un hangar, en auvent, sur un abri à bois, à voiture ou de piscine, dans un secteur isolé de la cour ou du jardin en appui sur un mur ou intégrés à une composition paysagère...

LAVAL AGGLO

PLUI - Patrimoine exceptionnel

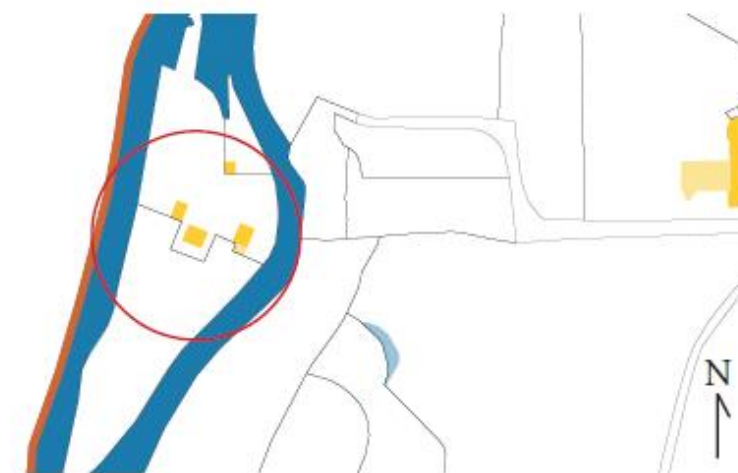
Commune d'Entrammes

Construction ENT\_1 : papèterie de Sainte-Apollonie

Adresse : Sainte-Apollonie  
 Références cadastrales : A 481  
 Typologie : maison bourgeoise  
 Datation : XIXe siècle  
 Caractéristiques :  
 Intérêt :  
 Architectural et/ou morphologique  
 Historique  
 Paysager

En 1829, le marquis de Rochelambert achète l'île du Saut-du-Tour, rebaptisée Sainte-Apollonie, du prénom de sa femme. En 1830, avec monsieur Pelletreau, il y fait construire une papèterie utilisant la chute d'eau de l'écluse de Porte-Neuve. L'entreprise, qui emploie quelques dizaines d'ouvriers, fabrique du papier journal, du papier pour affiches et du papier peint. A partir de 1859, les travaux de canalisation de la Mayenne perturbe la production. En 1865, l'administration supprime le barrage de la Porte-Neuve. En 1870, l'usine est rachetée par l'administration et détruite.

La maison du directeur, à toiture en pavillon et de style néo-classique, la maison du concierge, les écuries et deux magasins ont été conservés. Une tourelle et la modénature de brique marquent l'architecture des dépendances. Le site paysager présente également un grand intérêt et mériterait d'être mis en valeur.



L'île et la papèterie de Sainte-Apollonie (dessin de Messenger et gravure de Ransonnette, 1838)

PRESCRIPTIONS

Prescriptions générales :

- Démolition interdite à l'exception des éléments superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice
- Maintien de l'ensemble des détails d'architecture
- Restauration et transformation dans le respect de l'architecture, des matériaux et de la mise en oeuvre d'origine

Prescriptions particulières :

- Préserver la composition bâtie d'ensemble articulant la maison du directeur au centre et les autres constructions qui l'encadrent
- Préserver la régularité de la façade de la maison du directeur et l'ensemble des détails d'architecture des constructions comme la modénature de brique
- Préserver la toiture en pavillon avec ses coyaux et ses cheminées de la maison du directeur et l'ensemble des toitures en ardoise ainsi que la tourelle et son toit en poivrière
- Préserver les menuiseries bois anciennes
- Préserver et restaurer les enduits à la chaux
- Préserver et restaurer les murs de clôture et de terrassement en pierre, les escaliers
- L'ensemble du site avec les constructions mériterait une mise en valeur

Prescriptions panneaux solaires et photovoltaïques :

- Interdits sur les toitures et façades visibles de l'espace public
- A installer sur une dépendance nouvelle, un abri, dans un secteur isolé du jardin en appui sur un mur ou intégrés à une composition paysagère...

**LAVAL AGGLO**  
**PLUI - Patrimoine exceptionnel**

**Commune d'Entrammes**  
**Construction ENT\_2 : moulin de la Benâtre**

Adresse : la Benâtre  
 Références cadastrales : 0D 424  
 Typologie : patrimoine artisanal et industriel  
 Datation : XIXe siècle  
 Caractéristiques : toitures à croupe  
 Intérêt :  
 Architectural et/ou morphologique  
 Historique  
 Paysager

Le moulin de la Benâtre est particulièrement représentatif de la typologie à laquelle il appartient. Le moulin est constitué d'un ensemble de bâtiments à l'architecture sobre et massive mais régulière et bien proportionnée et dont les jeux de volumétries et de toitures se reflétant dans la rivière contribuent à la qualité de l'édifice. Le moulin présente un état de préservation patrimoniale remarquable, y compris pour la machinerie et la grande roue en bois encore subsistante.

Avec la Mayenne, les coteaux verdoyants, le barrage et l'écluse, le moulin participe par la qualité de son architecture à un site paysager remarquable.



**PRESCRIPTIONS**

**Prescriptions générales :**

- Démolition interdite à l'exception des éléments superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice
- Maintien de l'ensemble des détails d'architecture
- Restauration et transformation dans le respect de l'architecture, des matériaux et de la mise en oeuvre d'origine

**Prescriptions particulières :**

- Préserver la composition bâtie d'ensemble articulant le logis, les dépendances, les annexes autour de la cour
- Préserver l'aspect massif des façades, la régularité de la façade du logis, les proportions des ouvertures existantes et l'ensemble des détails d'architecture
- Préserver les toitures en ardoise, les croupes et les épis de faîtage
- Préserver les menuiseries bois anciennes
- Préserver et restaurer les enduits à la chaux, avec un enduit couvrant sur le logis et un enduit à pierre vue sur les dépendances
- Préserver la grande roue et la qualité paysagère de l'ensemble dans sa relation directe avec la rivière

**Prescriptions panneaux solaires et photovoltaïques :**

- Interdits sur les toitures et façades visibles de l'espace public
- A installer sur la toiture peu visible d'une dépendance, en auvent, sur un abri à bois, à voiture ou de piscine, dans un secteur isolé du jardin ou de la cour en appui sur un mur ou intégrés à une composition paysagère...

**LAVAL AGGLO** Commune de l'Huisserie  
**PLUI - Patrimoine exceptionnel** Construction HUI 1 : communs du château de la Bonne-Métairie

Adresse : Château de la Bonne-Métairie

Références cadastrales : C 857

Typologie : château et manoir

Datation : XIXe siècle

Caractéristiques : modénature de brique, lambrequin, épi de faîtage

Intérêt :

Architectural et/ou morphologique

Historique

Urbain

Le château de la Bonne-Métairie est un édifice du 19e siècle construit en bord de Mayenne et qui présente de remarquables communs, dont l'exceptionnel pigeonier. Construit en brique, celui-ci présente de nombreux détails d'architecture d'une grande finesse : le jeu des briques en façade, déclinées en bandeau, arcade, corniche, oculus, le lambrequin en zinc du corps central, l'élégant épi de faîtage. Les menuiseries de bois peint et la toiture en ardoise complète cet ensemble de qualité qui mériterait d'être mieux mis en valeur.



**PRESCRIPTIONS**

**Prescriptions générales :**

- Démolition interdite à l'exception des éléments superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice
- Maintien de l'ensemble des détails d'architecture
- Restauration et évolution dans le respect de l'architecture, des matériaux et de la mise en oeuvre d'origine

**Prescriptions particulières :**

- Préserver la composition de la façade avec ses ouvertures cintrées de différentes tailles organisées de façon symétrique et l'oculus central
- Préserver les différents éléments de modénature de brique
- Préserver les menuiseries en bois peint
- Préserver et restaurer le lambrequin en zinc
- Préserver la toiture en ardoise et l'épi de faîtage
- Mettre en valeur la façade en améliorant le traitement de ses abords

**Prescriptions panneaux solaires et photovoltaïques :**

- Interdits sur les toitures et façades
- A installer sur un hangar, en auvent, sur un abri à bois, à voiture ou de piscine, dans un secteur isolé de la cour ou du jardin en appui sur un mur ou intégrés à une composition paysagère...

**LAVAL AGGLO**  
**PLUI - Patrimoine exceptionnel**

**Commune de la Chapelle-Anthenaise**  
**Construction CHP\_1 : château d'Anthenaise**

Adresse : château d'Anthenaise

Références cadastrales :

Typologie : château et manoir

Datation : XVIe / XVIIe siècle

Caractéristiques :

Intérêt :

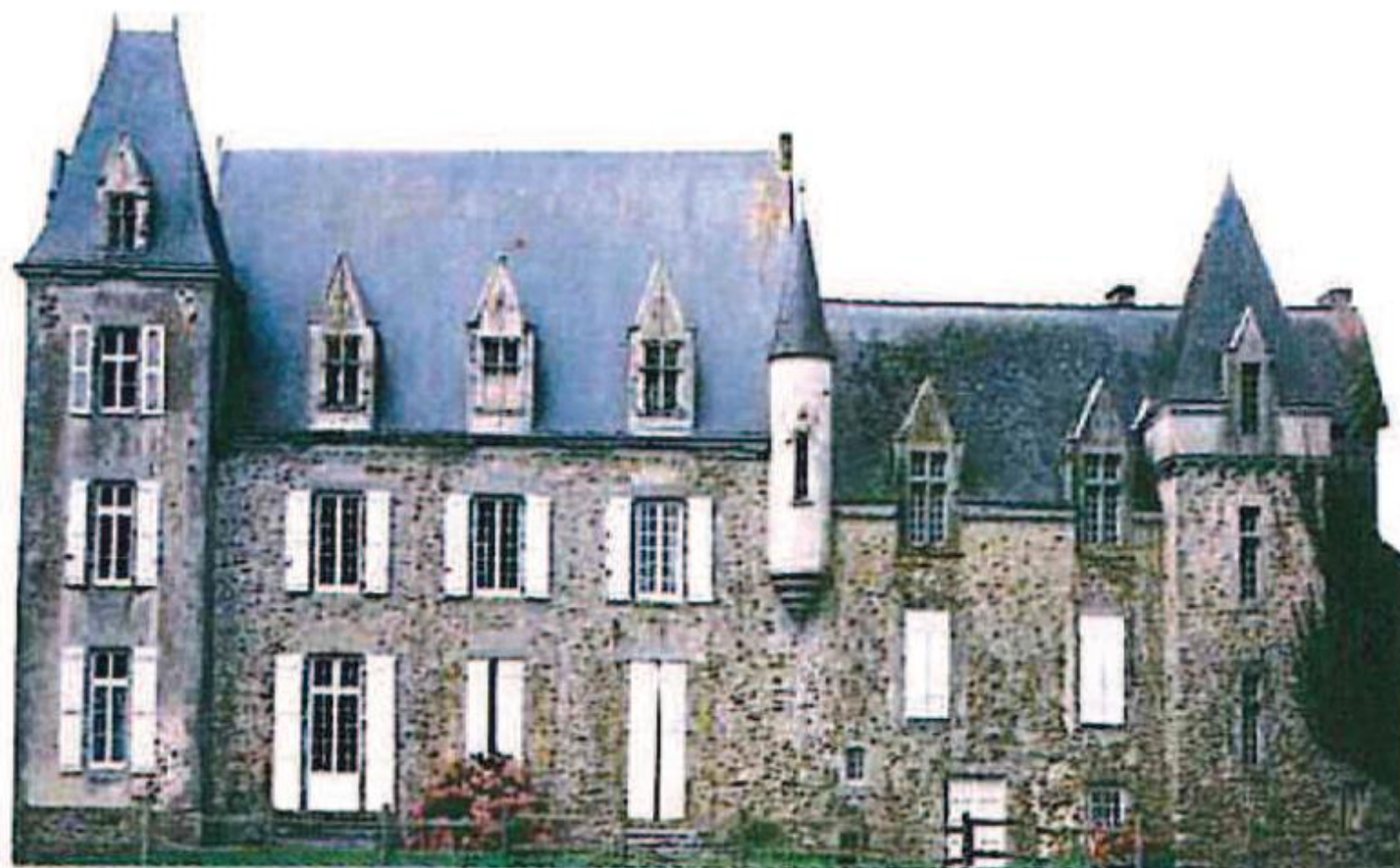
Architectural et/ou morphologique

Historique

Urbain

Ce château est exceptionnel par son ancienneté (de nombreux châteaux du territoire date du 19e siècle) et la qualité de son architecture. Construit entre 1605 et 1644 pour René de la Haie, seigneur d'Anthenaise, à l'emplacement d'un château-fort plus ancien, il comptait également une chapelle et un colombier, aujourd'hui détruit.

La construction, malgré sa sobriété, présente de nombreux détails d'architecture qui témoignent de sa qualité et de son ancienneté : corniches en pierre, lucarnes à meneaux et machicoulis, échauguette avec cul à voussures... Les hautes toitures en ardoise et les cheminées de pierre complètent un ensemble de grand intérêt.



**PRESCRIPTIONS**

**Prescriptions générales :**

- Démolition interdite à l'exception des éléments superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice
- Maintien de l'ensemble des détails d'architecture
- Restauration et évolution dans le respect de l'architecture, des matériaux et de la mise en oeuvre d'origine

**Prescriptions particulières :**

- Préserver la composition bâtie d'ensemble articulant le château, les communs, les murs de clôture en pierre et les portails
- Préserver la composition architecturale d'ensemble du bâtiment avec ses corps de différentes hauteurs, ses tours carrées, ses échauguettes rondes
- Préserver la régularité de la façade organisée à travées et l'ensemble des détails d'architecture
- Préserver la toiture en ardoise
- Préserver les menuiseries bois anciennes
- Restaurer les enduits couvrants à la chaux afin de protéger les maçonneries, de redonner aux façades leur sobre élégance et de mettre en valeur les détails d'architecture, sans surépaisseur ni détournement des pierres d'encadrement ou de chaînage d'angle
- Préserver la qualité paysagère du parc

**Prescriptions panneaux solaires et photovoltaïques :**

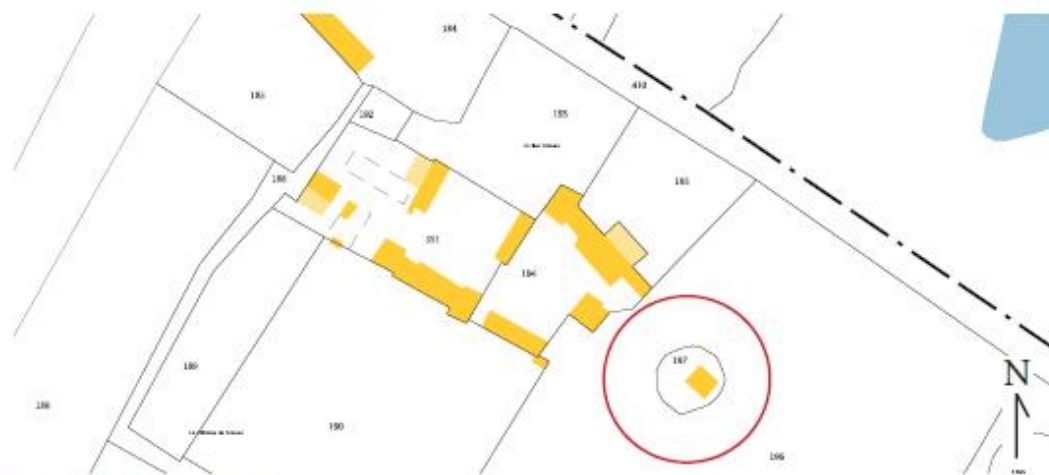
- Interdits sur les toitures et façades
- A installer sur la toiture d'un bâtiment secondaire ou en auvent, sur un abri à bois, à voiture ou de piscine, dans un secteur isolé de la cour ou du jardin en appui sur un mur ou intégrés à une composition paysagère...



**LAVAL AGGLO** **Commune de la Chapelle-Anthenaise**  
**PLUI - Patrimoine exceptionnel** **Construction CHP\_2 : motte castrale de Gresse**

Adresse : château de Gresse  
 Références cadastrales : B 197  
 Typologie : château et manoir  
 Datation : XVe siècle  
 Caractéristiques :  
 Intérêt :  
 Architectural et/ou morphologique  
 Historique  
 Urbain

Ancien fief mouvant de Laval, le château de Gresse fut reconstruit en 1760 pour M. Duchemin puis agrandi vers 1875 pour M. de Vauguyon. Il en résulte un étonnant édifice constituée de l'agglomérat de constructions de différentes époques, avec chacune leur style.  
 L'élément exceptionnel de l'ensemble est l'ancienne motte castrale située dans le parc et déjà signalée au 15e siècle. Entourée de douves, la motte est aujourd'hui coiffée d'une chapelle de la même époque mais devait comporter un donjon en bois.



**PRESCRIPTIONS**

**Prescriptions générales :**  
 - Démolition interdite à l'exception des éléments superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice  
 - Maintien de la motte, des douves et de la chapelle avec l'ensemble des détails d'architecture  
 - Restauration de la chapelle dans le respect de l'architecture, des matériaux et de la mise en oeuvre d'origine et mise en valeur de la motte et de ses anciennes douves

**Prescriptions panneaux solaires et photovoltaïques :**  
 - Interdits sur la motte comme sur la chapelle

**LAVAL AGGLO**  
**PLUI - Patrimoine exceptionnel**

**Commune de Louverné**  
**Construction LVN\_1 : maison de bourg**

Adresse : Niaflès, 15 rue des Carriers  
 Références cadastrales : AI 19  
 Typologie : maison de bourg  
 Datation : XVe / XVIe siècle  
 Caractéristiques :  
 Intérêt :  
 Architectural et/ou morphologique  
 Historique  
 Urbain

Cette maison de bourg du 15e ou 16e siècle est remarquable par la qualité de sa préservation : la massivité de sa façade, présentant un petit nombre d'ouvertures aux proportions étroites, la sobriété de son architecture, les détails comme la porte d'entrée avec le linteau à accolade blasonnée témoignent de son ancienneté et de son intérêt patrimonial.

Cette maison mérite d'être mise en valeur par l'amélioration de détails nuisant aujourd'hui à sa qualité architecturale patrimoniale : proportions de la cheminée, débord du toit en pignon, volets pliants métalliques, qualité de la porte d'entrée...



**PRESCRIPTIONS**

**Prescriptions générales :**

- Démolition interdite à l'exception des éléments superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice
- Maintien de l'ensemble des détails d'architecture
- Restauration et évolution dans le respect de l'architecture, des matériaux et de la mise en oeuvre d'origine

**Prescriptions particulières :**

- Préserver le caractère massif de la construction, l'organisation des ouvertures, leurs proportions et les pierres d'encadrement, notamment celles de la porte d'entrée avec le linteau à accolade blasonné
- Préserver la toiture en ardoise et ses coyaux
- Améliorer la qualité des menuiseries : remplacer les volets pliants par des volets intérieurs en bois, préférer une porte en bois plein et peint
- Préserver et restaurer l'enduit couvrant de façade à la chaux afin de protéger les maçonneries, sans surépaisseur ni détournement des pierres d'encadrement
- Restaurer la cheminée et la toiture sur le modèle de la maison voisine à l'est (cheminée plus en hauteur et pas de débord de toiture)
- Préserver et restaurer le mur de clôture en pierre

**Prescriptions panneaux solaires et photovoltaïques :**

- Interdits sur les toitures et façades visibles de l'espace public
- A installer sur la toiture peu visible d'un bâtiment secondaire, en auvent, sur un abri à bois, à voiture ou de piscine, dans un secteur isolé du jardin en appui sur un mur ou intégrés à une composition paysagère...

LAVAL AGGLO

PLUI - Patrimoine exceptionnel

Commune de Louverné

Construction LVN\_2 : four à chaux des Aumeunes

Adresse : le Petit Rocher

Références cadastrales : OB 651

Typologie : patrimoine artisanal et industriel

Datation : XIXe siècle

Caractéristiques :

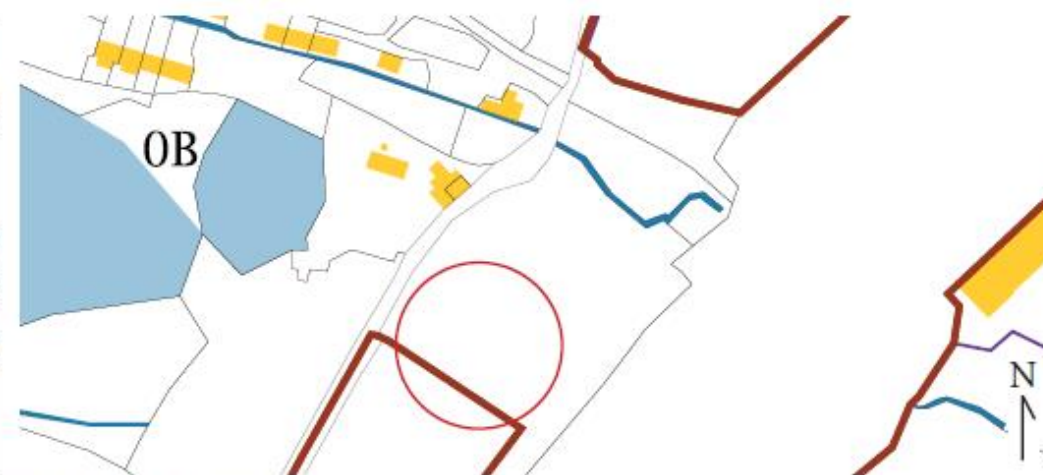
Intérêt :

Architectural et/ou morphologique

Historique

Paysager

Les fours à chaux constituent une des particularités patrimoniales de la Mayenne, notamment sur le territoire de Laval Agglo où certains fours sont remarquablement conservés. En 1880, Louverné est le centre chaufournier le plus important de la Mayenne. Il en reste aujourd'hui un site exceptionnel composé de plusieurs fours à chaux de grande taille et remarquablement conservés, marquant le paysage de leur masse imposante. Le four falaise des Aumeunes, comprenant six fours, date de 1868. Des auvents, situés à l'avant des fours, protégeaient la chaux de la pluie.



PRESCRIPTIONS

Prescriptions générales :

- Démolition interdite à l'exception des éléments superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice
- Maintien de l'ensemble des détails d'architecture
- Restauration dans le respect de l'architecture, des matériaux et de la mise en oeuvre d'origine

Prescriptions particulières :

- Préserver la composition architecturale d'ensemble, avec la droite et haute façade aveugle, les arcades de sortie des fours, la trace des anciens auvents, la niche de Sainte-Barbe en brique
- Préserver le caractère massif des constructions
- Préserver et restaurer l'ensemble des maçonneries à l'aide de mortiers chaux et sable avec une couleur adaptée à la tonalité générale des façades
- Préserver la qualité de l'organisation des façades et l'ensemble des détails témoignant de la qualité de l'architecture et de l'ancienne vocation industrielle du site

Prescriptions panneaux solaires et photovoltaïques :

- Interdits sur les façades de la construction
- Installation possible sur les toitures et terrasses s'ils ne sont pas visibles depuis les abords de la construction
- A installer de préférence sur une construction neuve intégrée au site

LAVAL AGGLO

PLUI - Patrimoine exceptionnel

Commune de Louverné

Construction LVN 3 : four à chaux du Bas-Barbé

Adresse : le Petit Rocher

Références cadastrales : OB 610

Typologie : patrimoine artisanal et industriel

Datation : XIXe siècle

Caractéristiques :

Intérêt :

Architectural et/ou morphologique

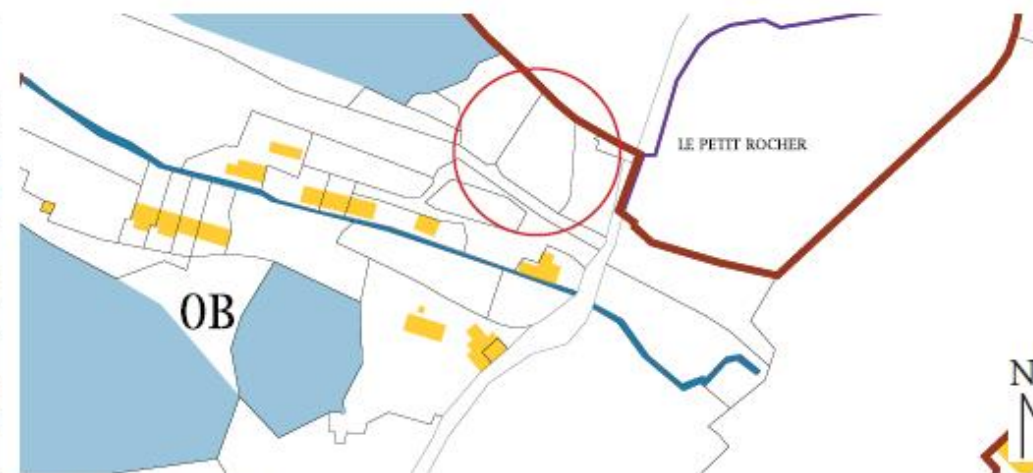
Historique

Paysager

Un premier four à chaux est construit en 1806. En 1813, un décret autorise la construction d'un second four à chaux utilisant la houille comme combustible. En 1820, un troisième four, en forme de tour, fonctionnant au bois, est bâti sur les rochers malgré les interdictions.

Le Bas-Barbé est doublé en 1870 d'un viaduc ferroviaire qui permettait de convoier des wagonnets de chaux depuis le four des Gravus jusqu'à la gare de Louverné. Pour acheminer les wagonnets au sommet des fours, un plan incliné permettait d'accéder à une passerelle qui enjambait la route.

Le four tourelle, d'une dizaine de mètres de haut, possède trois embrasures sur le devant. Le diamètre du gueulard est d'environ 3 mètres. Un remblai sur l'arrière permettait d'acheminer les matériaux jusqu'au gueulard.



PRESCRIPTIONS

Prescriptions générales :

- Démolition interdite à l'exception des éléments superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice
- Maintien de l'ensemble des détails d'architecture
- Restauration et évolution dans le respect de l'architecture, des matériaux et de la mise en oeuvre d'origine

Prescriptions particulières :

- Préserver la composition bâtie d'ensemble avec le viaduc, les arcades, la tour et les fours
- Préserver le caractère massif des constructions
- Préserver et restaurer l'ensemble des maçonneries à l'aide de mortiers chaux et sable avec une couleur adaptée à la tonalité générale des façades
- Préserver la qualité de l'organisation des façades et l'ensemble des détails témoignant de la qualité de l'architecture et de l'ancienne vocation industrielle du site

Prescriptions panneaux solaires et photovoltaïques :

- Interdits sur les toitures et façades visibles de l'espace public
- Installation possible sur les toitures et terrasses s'ils ne sont pas visibles depuis les abords de la construction
- A installer de préférence sur une construction neuve intégrée au site

## LAVAL AGGLO

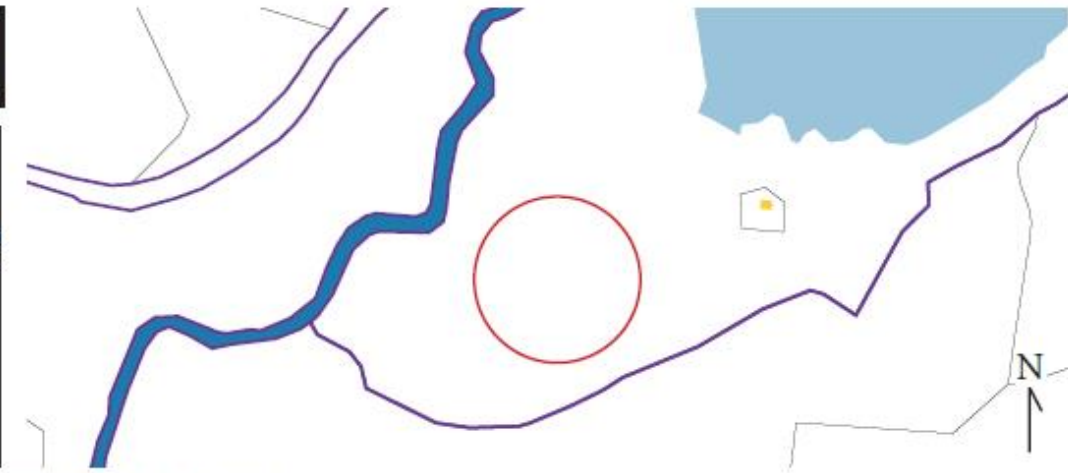
## PLUI - Patrimoine exceptionnel

## Commune de Louverné

## Construction LVN\_4 : four à chaux de la Vannerie

*Adresse* : la Vannerie*Références cadastrales* : ZS 18*Typologie* : patrimoine artisanal et industriel*Datation* : XIXe siècle*Caractéristiques* :*Intérêt* : Architectural et/ou morphologique Historique Urbain

Le four à chaux de la Vannerie, construit au 19e siècle complète l'ensemble du site industriel de Louverné. Ce four, peu visible, présente une grande qualité de préservation et d'architecture. Il mériterait d'être mis en valeur.

**PRESCRIPTIONS****Prescriptions générales :**

- Démolition interdite à l'exception des éléments superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice
- Maintien de l'ensemble des détails d'architecture
- Restauration dans le respect de l'architecture, des matériaux et de la mise en oeuvre d'origine

**Prescriptions particulières :**

- Préserver la composition architecturale d'ensemble, avec la droite et haute façade aveugle, les arcades de sortie des fours, les différents contreforts
- Préserver le caractère massif des constructions
- Préserver et restaurer l'ensemble des maçonneries à l'aide de mortiers chaux et sable avec une couleur adaptée à la tonalité générale des façades
- Préserver la qualité de l'organisation des façades et l'ensemble des détails témoignant de la qualité de l'architecture et de l'ancienne vocation industrielle du site

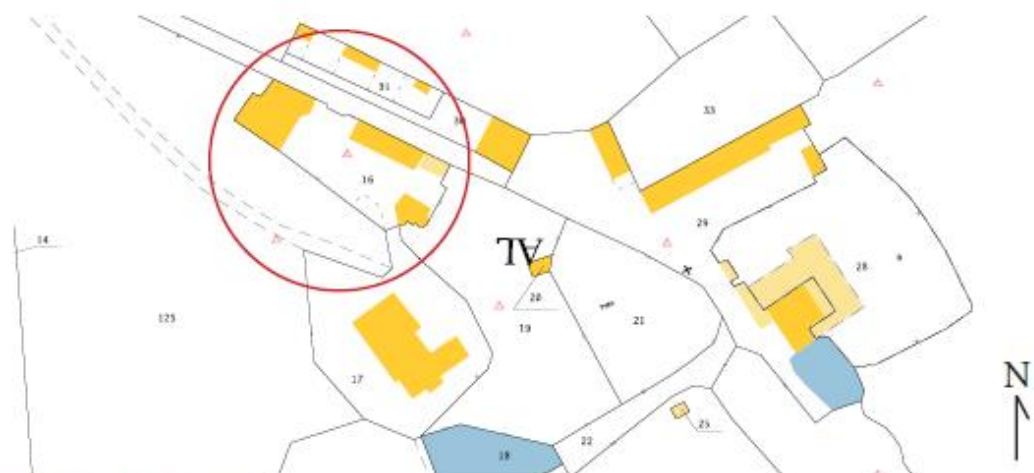
**Prescriptions panneaux solaires et photovoltaïques :**

- Interdits sur les toitures et façades visibles de l'espace public
- Installation possible sur les toitures et terrasses s'ils ne sont pas visibles depuis les abords de la construction
- A installer de préférence sur une construction neuve intégrée au site

**LAVAL AGGLO** Commune de Montigné-le-Brillant  
**PLUI - Patrimoine exceptionnel** Construction MTG 1 : communs du château de la Villatte

Adresse : château de la Villatte  
 Références cadastrales : AL 16  
 Typologie : château et manoir  
 Datation : XIXe siècle  
 Caractéristiques :  
 Intérêt :  
 Architectural et/ou morphologique  
 Historique  
 Urbain

Le château de la Villatte est une grande maison de notable édifée en 1903 dans un vaste parc. Elle présente de remarquables communs construits dans un style régionaliste prenant l'apparence d'une ferme fortifiée et particulièrement bien préservés. L'ensemble est marqué par un porche surdimensionné avec porte cintrée, une tour ronde d'angle à toiture en poivrière, des bâtiments avec faux pans de bois et débords de toiture soutenus par des fermes apparentes en bois, une modénature de brique et de pierre. La qualité et la finesse de l'architecture ainsi que le bon état de conservation patrimoniale en font un ensemble bâti exceptionnel.



**PRESCRIPTIONS**

**Prescriptions générales :**

- Démolition interdite à l'exception des éléments superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice
- Maintien de l'ensemble des détails d'architecture
- Restauration et transformation dans le respect de l'architecture, des matériaux et de la mise en oeuvre d'origine

**Prescriptions particulières :**

- Préserver la composition bâtie d'ensemble articulant les bâtiments autour d'une cour accessible par un porche d'entrée
- Préserver la qualité des matériaux ou « faux matériaux », des enduits couvrants et à pierre vue, la composition architecturale des façades ainsi que l'ensemble des détails d'architecture en bois, pierre, brique et plâtre et leur diversité
- Préserver les toitures en ardoise avec les coyaux, les débords de toit avec fermes ou chevrons apparents en soignant l'aspect des sous-faces
- Préserver les menuiseries bois anciennes
- Préserver et restaurer les enduits à la chaux couvrant ou à pierre vue, colorés ocre jaune ou terre
- Préserver le porche d'entrée, les murs de clôture en pierre
- Préserver la qualité paysagère de la cour, de son sol et des abords plantés

**Prescriptions panneaux solaires et photovoltaïques :**

- Interdits sur les toitures et façades
- A installer en auvent, sur un abri à bois, à voiture ou de piscine, sur une verrière ou une serre, dans un secteur isolé de la cour ou du parc en appui sur un mur ou intégrés à une composition paysagère...

## LAVAl AGGLO

## PLUI - Patrimoine exceptionnel

## Commune de Saint-Berthevin

## Construction BER\_1 : ferme du Bas-Camp

Adresse : D 32, le Bas-Camp

Références cadastrales : AY 138

Typologie : ferme

Datation : XIXe siècle

Caractéristiques : modénature brique et pierre

Intérêt :

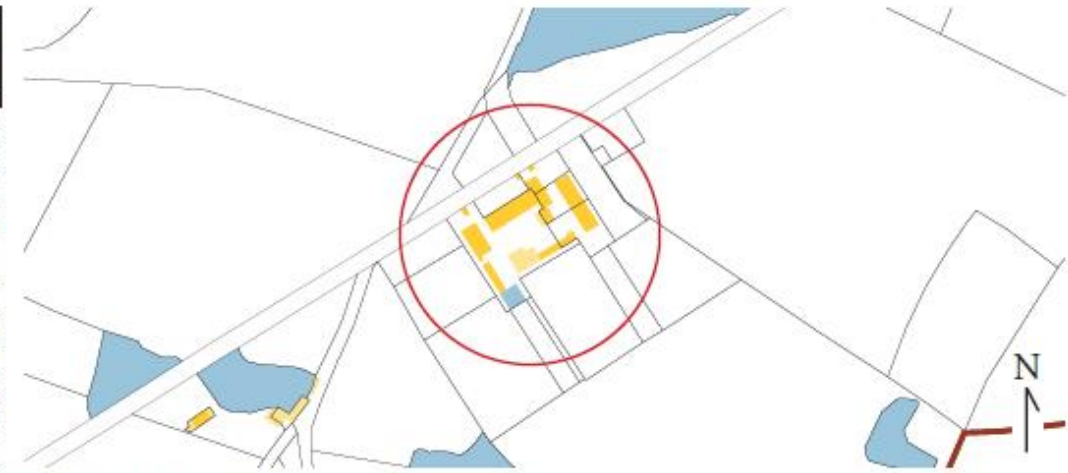
Architectural et/ou morphologique

Historique

Urbain

Ferme-école édifée en 1845. On y adjoint par décret en Janvier 1847 un dépôt de taureaux Durham, succursale du haras-Vacherie du Pin en Normandie. Cette école semble avoir eu un certain écho en ce qui concerne le développement de l'élevage en Mayenne. Devenue trop petite, l'école est transférée à Bonchamps-les-Laval en 1866.

L'édifice témoigne des débuts de l'enseignement agricole en France à partir du début du XIXe siècle. Son architecture particulière évoque la fonction qui fut celle de ce bâtiment à sa construction et reste encore lisible aujourd'hui. Certaines parties ont été transformées mais l'ancienne ferme-école reste dans un bon état de conservation patrimoniale. La modénature en brique et pierre, les grands toits d'ardoise, les jardins clos de murs en pierre concourent à donner à cet ensemble bâti sa qualité architecturale.



## PRESCRIPTIONS

## Prescriptions générales :

- Démolition interdite à l'exception des éléments superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice
- Maintien de l'ensemble des détails d'architecture
- Restauration et évolution dans le respect de l'architecture, des matériaux et de la mise en oeuvre d'origine

## Prescriptions particulières :

- Préserver la composition bâtie d'ensemble articulant le vaste bâtiment central en longueur et les constructions latérales autour d'une cour, les murs de clôture en pierre, les jardins et les portails, les dépendances
- Préserver l'organisation régulière des façades, la proportion des ouvertures existantes et l'ensemble des détails d'architecture, notamment la modénature en brique et pierre
- Préserver les toitures à croupe en ardoise
- Préserver les menuiseries en bois peint anciennes et améliorer l'intégration des menuiseries neuves en évitant le PVC et le blanc et en reprenant des partitions traditionnelles
- Préserver et restaurer les enduits à la chaux couvrant ou à pierre vue, en améliorant l'intégration de la partie de façade récemment rénovée
- Préserver les murs de clôture en pierre et la simplicité des portails
- Préserver la qualité paysagère des haies bocagères, des abords plantés en jardin potager et verger et ponctués d'arbres de haute tige

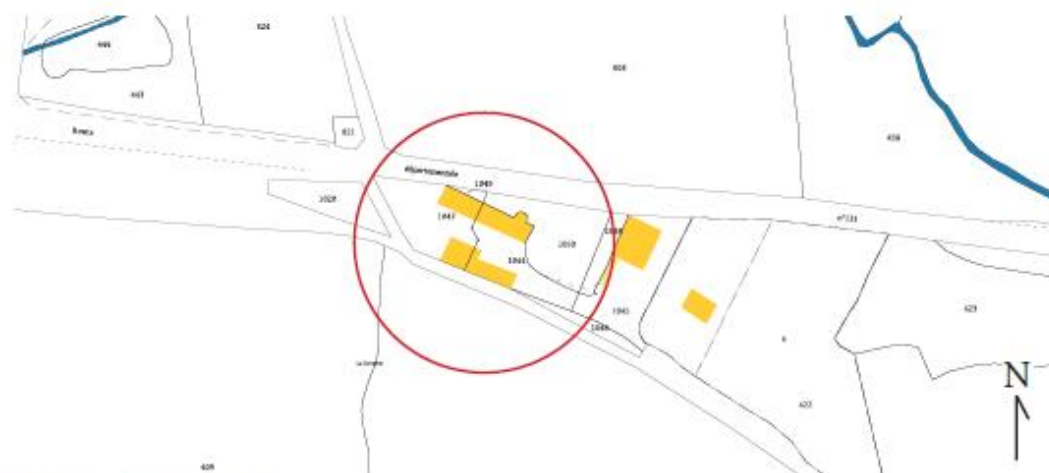
## Prescriptions panneaux solaires et photovoltaïques :

- Interdits sur les toitures et façades visibles de l'espace public
- A installer sur la toiture d'une dépendance ou d'un hangar, en auvent, sur un abri à bois, à voiture ou de piscine, dans un secteur isolé du jardin en appui sur un mur ou intégrés à une composition paysagère...

**LAVAL AGGLO** Commune de Saint-Jean-sur-Mayenne  
**PLUI - Patrimoine exceptionnel** Construction JEA\_1 : Maison de la Clouterie

Adresse : la Clouterie  
 Références cadastrales : B 1044  
 Typologie : maison à tourelle  
 Datation : XVIe / XVIIe siècle  
 Caractéristiques :  
 Intérêt :  
 Architectural et/ou morphologique  
 Historique  
 Urbain

Ce logis du 16e ou 17e siècle est remarquable par la qualité de sa préservation : la massivité de sa façade, présentant un petit nombre d'ouvertures aux proportions étroites, la sobriété de son architecture, la tour d'escalier hors-oeuvre à vis marquée d'un épi de faîtage en zinc, les débords de toiture témoignent de son ancienneté et de son intérêt patrimonial.



**PRESCRIPTIONS**

**Prescriptions générales :**

- Démolition interdite à l'exception des éléments superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice
- Maintien de l'ensemble des détails d'architecture
- Restauration et transformation dans le respect de l'architecture, des matériaux et de la mise en oeuvre d'origine

**Prescriptions particulières :**

- Préserver la composition architecturale d'ensemble avec les différentes volumétries, le caractère massif et l'organisation des façades, les proportions des ouvertures existantes, la qualité des matériaux des façades et d'encadrement des ouvertures et l'ensemble des détails d'architecture
- Préserver les toitures en ardoise avec les coyaux, l'épi de faîtage, les cheminées en brique et les débords de toit en soignant l'aspect des sous-faces
- Préserver les menuiseries bois anciennes
- Préserver et restaurer les enduits à la chaux couvrants ou à pierre vue
- Mettre en valeur la maison en préservant l'ouverture et la qualité paysagère de ses abords

**Prescriptions panneaux solaires et photovoltaïques :**

- Interdits sur les toitures et façades visibles de l'espace public
- A installer sur la toiture d'un bâtiment secondaire, en auvent, sur un abri à bois, à voiture ou de piscine, dans un secteur isolé du jardin en appui sur un mur ou intégrés à une composition paysagère...



**LAVAL AGGLO**  
**PLUI - Patrimoine exceptionnel**

**Commune de Soulgé-sur-Ouette**  
**Construction SOU 1 : maison Besnier de Chambray**

Adresse : 10 rue du Mans  
 Références cadastrales : AB 347  
 Typologie : Château et manoir  
 Datation : XVIIIe / XIXe siècle  
 Caractéristiques : portail, modénature  
 Intérêt :  
 Architectural et/ou morphologique  
 Historique  
 Urbain

Belle bâtisse construite pour Nicolas Besnier de Chambray, commandant de la garde nationale de Laval pendant la Révolution puis d'une armée de chouans. La demeure construite à la fin du XVIIIe siècle présente une sobre et élégante architecture néoclassique soulignée par les encadrements des baies et les chaînages d'angle, la comiche en pierre, les lucarnes moulurées et le clocheton surmontant le toit. Le vaste parc à l'arrière, les communs ouvrant sur rue par un remarquable portail monumental à piles de pierre moulurées complètent l'ensemble. Les deux bâtiments encadrant la cour, construits au XIXe siècle, sont particulièrement remarquables et présentent une grande qualité d'architecture malgré leur vocation sans doute artisanale (séchoirs à tabac). Ils marquent l'alignement de la rue du Mans par leur masse, leur symétrie et leur qualité architecturale. L'ensemble du domaine est remarquablement conservé..



**PRESCRIPTIONS**

**Prescriptions générales :**  
 - Démolition interdite à l'exception des éléments superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice  
 - Maintien de l'ensemble des détails d'architecture  
 - Restauration et évolution dans le respect de l'architecture, des matériaux et de la mise en oeuvre d'origine

**Prescriptions particulières :**  
 - Préserver la composition bâtie d'ensemble articulant la demeure, les séchoirs encadrant la cour, les communs latéraux, les murs et les portails  
 - Préserver la grande qualité des façades de la demeure, des communs et des séchoirs, leur composition et l'ensemble des détails d'architecture  
 - Préserver la toiture en ardoise de la demeure avec ses coyaux  
 - Préserver les menuiseries bois anciennes  
 - Préserver la qualité des enduits à la chaux  
 - Préserver le portail, les murs de clôture en pierre, les piles de pierres moulurées et les éléments de ferronnerie  
 - Préserver la qualité paysagère du parc

**Prescriptions panneaux solaires et photovoltaïques :**  
 - Interdits sur les toitures et façades visibles de l'espace public  
 - A installer sur la toiture peu visible d'un bâtiment secondaire des communs, en auvent, sur un abri à bois, à voiture ou de piscine, dans un secteur isolé du jardin en appui sur un mur ou intégrés à une composition paysagère...



## B – Prescriptions applicables au patrimoine remarquable

### 1 - Constructions existantes

#### 1.1. Démolitions



- La démolition des éléments repérés est interdite et ne peut être autorisée que dans les cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité (article R.421-29 du code de l'urbanisme) et pour les éléments superflus et les adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice.



#### 1.2. Travaux



- Les travaux doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (urbain, architectural, paysager, situation, historique, ensemble)



- Les travaux doivent être sobres et respectueux des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée.
- Les modifications liées à la réglementation des établissements recevant du public sont autorisées (création de rampes d'accès, ...). Elles doivent recevoir un traitement paysager de qualité et s'intégrant à l'architecture du bâtiment.

#### 1.3. Toitures

- Les toitures sont maintenues à l'identique, sauf impossibilité technique. Les éventuelles adaptations de toiture doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice ou partie d'édifice, en référence à sa destination d'origine.

##### ▪ *Forme et pente*

- Maintien des formes et pentes de toitures existantes.
- Préservation des coyaux.

##### ▪ *Matériaux et couleurs*

- Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux traditionnels.
- Pour les extensions et les annexes, les bardages et matériaux réfléchissants ou brillants qui recouvrent les éléments pleins d'une toiture sont interdits.
- Maintien des débords de toiture lorsqu'ils existent.

##### ▪ *Éléments de décor des toitures (épis de faîtage, crêtes de toit, lambrequins)*

- Maintien et restauration des éléments de décor de toiture existants.

##### ▪ *Cheminées anciennes*

- Maintien des souches de cheminée anciennes en pierre ou en brique et de leur modénature. Leur suppression ne peut être autorisée que dans les cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité (article R.421-29 du code de l'urbanisme) et pour les éléments superflus et les adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice.

- *Toitures terrasses*
- Toitures terrasses interdites sauf pour les extensions et les annexes.
  
- *Lucarnes et châssis de toit*
- Maintien et restauration des lucarnes existantes dans les matériaux, les dimensions et les proportions d'origine et avec l'ensemble de leurs détails d'architecture.
- Création de lucarnes nouvelles interdites sauf à compléter une composition existante.
- Châssis de toit interdits sur les croupes. Ils sont autorisés sur les longs pans dans la limite de deux par pan de toit et une dimension maximale de 80x100cm. Ils devront être intégrés à fleur de toiture. Ils seront alignés avec les travées de façade existante ou à défaut centrés sur les trumeaux.
  
- *Éléments techniques de toiture*
- Tous les éléments techniques de toiture (antenne, parabole, sortie de VMC...) doivent être implantés de façon à être le moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.
  
- *Gouttières, chéneaux et descentes d'eau*
- Les chéneaux apparents, les gouttières pendantes et les descentes devront être en zinc.
- PVC et aluminium interdits.
  
- *Isolation*
- L'isolation sous toiture est autorisée en intérieur, sans surélévation.



#### 1.4. Façades

- *Modification des façades*
- Les modifications des façades principales sont interdites. Des adaptations mineures peuvent être autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction ni aux caractéristiques de la typologie à laquelle elle appartient.
- Dans le cadre de travaux de restauration ou d'entretien, les façades conçues pour être laissées apparentes sont maintenues sans enduit et les façades enduites à l'origine doivent être ré-enduites (aspect taloché, gratté fin ou frotté fin).
  
- *Matériaux, enduits et couleurs*
- Les façades seront protégées par un enduit couvrant ou à pierre vue en fonction des caractéristiques de la typologie architecturale à laquelle appartient la construction.
- Les enduits et mortier seront constitués d'un mélange de chaux et de sable. Les façades pourront être ravivées d'un lait de chaux coloré reprenant les teintes locales. Pour les constructions du XXe siècle, des enduits composés en partie de ciment prompt pourront également être tolérés.
  
- *Modénature*
- L'ensemble des éléments de modénature des façades (corniche, bandeau, pilastres, chaînages d'angle, moulurations diverses, etc.) devront être préservés et restaurés à l'identique.
  
- *Éléments de décors*
- Les éléments de décor constitutifs de la façade doivent faire l'objet d'un soin particulier : volets, garde-corps, ferronneries, lambrequins, zingueries, appuis de baies, encadrements, bandeaux, marquises, ...

- *Ouvertures*
- Les ouvertures existantes sont conservées lorsqu'elles correspondent au style traditionnel de l'édifice. Les anciennes baies peuvent être restituées dans leurs proportions d'origine, à condition que leur existence soit attestée et qu'elles soient intégrées dans la composition
- Dans les cas où les nécessités fonctionnelles imposent la création ou la modification d'ouvertures (réduction de porte de garage ou de devanture de commerce, transformation en panneau vitré pour de l'habitat ou une fonction tertiaire, murage, ...), ces dernières doivent :
  - Respecter la composition d'ensemble de la construction : proportions des ouvertures, maintien des rythmes de façade, positionnement, alignement, matériaux en rapport avec la construction existante, ...
  - Respecter la profondeur des tableaux et des dispositifs d'appui des baies existantes,
  - Être pensées en fonction du dessin de chaque façade.
- *Menuiseries*
- En cas de changement des menuiseries, le dessin d'origine doit être reproduit à l'identique, avec dépose de dormants, maintien de la partition des carreaux, ...
- En cas de remplacement des menuiseries, un plan d'ensemble et une uniformité des menuiseries doivent être prévus, surtout en cas de copropriété.
- *Systèmes d'occultation*
- Les formes et dimensions des systèmes d'occultation existants ainsi que leurs décors doivent être conservés.
- Les volets battants doivent être réalisés en bois peint et les teintes doivent être neutres et adaptées au contexte traditionnel.
- Le modèle d'occultation doit présenter une unité et un traitement d'ensemble sur la même façade, s'adaptant aux caractéristiques du bâtiment.
- Les volets roulants et coffrets extérieurs sont interdits, sauf lorsqu'ils font partie du dispositif traditionnel.
- *Isolation par l'extérieur*
- L'isolation par l'extérieur est interdite.

### 1.5. Capteurs solaires

- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont interdits sur les toitures et sur les façades des constructions principales.
- Ils doivent être dissimulés à la vue depuis les espaces publics.

### 1.6. Clôtures sur emprises publiques et sur voies

- *Modifications*
- La démolition des murs et clôtures repérés au niveau 2 est interdite. Les murs sont reconstitués dans le respect des caractéristiques traditionnelles en cas de destruction, sinistre ou désordre structurel.
- Toute modification (altération, élévation, percement...) des murs et des clôtures est interdite. En cas de destruction, sinistre ou désordre structurel, les murs doivent être reconstitués dans le respect des caractéristiques traditionnelles.

- **Matériaux, enduits et couleurs**
- Le choix des matériaux doit être fait en accord avec ceux qui préexistent. Les éléments et dispositifs non durables, types grillages plastique, bâches, haies synthétiques, ... ainsi que les pare-vues autres que des plantations à feuilles caduques, sont interdits. Les joints et les interventions au ciment doivent être évités.
- **Portails**
- Maintien des portails anciens dans leurs dispositions existantes et de l'ensemble de leurs détails d'architecture.



## 2. Extensions et annexes

- Les extensions sont interdites sur la façade principale.
- Les annexes accolées sont interdites.
- Les surélévations sont interdites.
- Les extensions doivent être réalisées dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elles constituent le prolongement, notamment en termes de composition de façade, de volumes et de matériaux de façade : il peut s'agir d'une architecture d'une architecture contemporaine.
- Pour les extensions, les volumes simples doivent être privilégiés et réalisés dans le respect de l'architecture d'origine. Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples sont proscrits, sauf impossibilité technique à démontrer.
- L'expression d'une architecture contemporaine est autorisée ; le projet architectural mis en oeuvre dans un esprit d'expérimentation et d'innovation doit tenir compte des qualités du tissu et de la morphologie bâtis (trame viaire, formes bâties et gabarits) dans lesquels il s'insère. L'ajout de formes contemporaines au bâti plus ancien nécessite l'emploi de matériaux de qualité et un dessin aux proportions équilibrées.

## C - Prescriptions applicables au patrimoine intéressant

### 1. Constructions existantes

#### 1.1. Démolitions

- La démolition d'un édifice repéré peut être autorisée, après instruction.

#### 1.2. Travaux

- Les travaux doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (urbain, architectural, paysager, situation, historique, ensemble).

Les travaux doivent être sobres et respectueux des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée.

- Les modifications liées à la réglementation des établissements recevant du public sont autorisées (création de rampes d'accès, ...). Elles doivent recevoir un traitement paysager de qualité et s'intégrant à l'architecture du bâtiment.

#### 1.3. Toitures

##### ▪ *Forme et pente*

- Maintien des formes et pentes de toiture existantes.
- Préservation des coyaux.

##### ▪ *Matériaux et couleurs*

- Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux traditionnels.
- Les bardages et matériaux réfléchissants ou brillants qui recouvrent les éléments pleins d'une toiture sont interdits.
- Maintien des débords de toiture lorsqu'ils existent.

##### ▪ *Éléments de décor des toitures (épis de faîtage, crêtes de toit, lambrequins)*

- Maintien et restauration des éléments de décor de toitures existants.

##### ▪ *Toitures terrasses*

- Toitures terrasses interdites sauf pour les extensions et les annexes.

##### ▪ *Lucarnes et châssis de toit*

- Maintien et restauration des lucarnes existantes dans les matériaux et les dimensions et proportions d'origine et avec l'ensemble de leurs détails d'architecture.
- Les ajouts de lucarnes ou de châssis de toit doivent être placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ; ils doivent être plus hauts que larges et leur largeur doit être inférieure à celle des ouvertures du dernier niveau de la façade.

##### ▪ *Éléments techniques de toiture*

- Tous les éléments techniques de toiture (antenne, parabole, sortie de VMC...) doivent être implantés de façon à être le moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

- ***Gouttières, chéneaux et descentes d'eau***

- Les chéneaux apparents, les gouttières pendantes et les descentes devront être en zinc.
- PVC et aluminium interdits.

- ***Isolation***

- L'isolation sous toiture est autorisée.
- L'isolation n'est pas autorisée sous dépassée de toiture. Les longueurs de la dépassée de toiture doivent être préservées.
- Les hauteurs de rives sont préservées.



#### 1.4. Façades

- ***Modification des façades***

- Les modifications des façades sont autorisées si elles vont dans le sens d'une mise en valeur de la construction et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction ni aux caractéristiques de la typologie à laquelle elle appartient.
- Dans le cadre de travaux de restauration ou d'entretien, les façades conçues pour être laissées apparentes sont maintenues sans enduit et les façades enduites à l'origine doivent être ré-enduites (aspect taloché, gratté fin ou frotté fin).

- ***Matériaux, enduits et couleurs***

- Les façades seront protégées par un enduit couvrant ou à pierre vue en fonction des caractéristiques de la typologie architecturale à laquelle appartient la construction ;
- Les enduits et mortier seront constitués d'un mélange de chaux et de sable. Les façades pourront être ravivées d'un lait de chaux coloré reprenant les teintes locales. Pour les constructions du XXe siècle, des enduits composés en partie de ciment prompt pourront également être tolérés.

- ***Modénature***

- L'ensemble des éléments de modénature des façades (corniche, bandeau, pilastres, chaînages d'angle, moulurations diverses, etc.) devront être préservés et restaurés à l'identique.

- ***Ouvertures***

- Les ouvertures anciennes conserveront leurs dimensions existantes, sauf à rétablir une ouverture modifiée dans ses dispositions antérieures.
- La création d'une nouvelle ouverture autorisée à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité architecturale de la construction ni aux caractéristiques de la typologie à laquelle elle appartient.
- Le bouchement des anciennes ouvertures est autorisé, à la condition qu'il soit étudié en fonction de la composition de la façade. Celui-ci est alors réalisé en maçonnerie légère, implantée en retrait de la façade, de telle sorte que la composition de la façade subsiste. Les occultations d'origine type volets doivent être maintenues.

- ***Menuiseries***

- En cas de remplacement des menuiseries, un plan d'ensemble et une uniformité des menuiseries doivent être prévus, surtout en cas de copropriété.

- ***Systèmes d'occultation***

- Le modèle d'occultation doit présenter une unité et un traitement d'ensemble sur la même façade, s'adaptant aux caractéristiques du bâtiment.

- Les volets roulants et coffrets extérieurs sont interdits, sauf lorsqu'ils font partie du dispositif traditionnel

- *Isolation par l'extérieur*

- L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade.

#### 1.4. Capteurs solaires

- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont interdits sur les façades des constructions principales.
- Ils sont autorisés s'ils ne nuisent pas à la composition et la cohérence des toitures.

#### 1.5. Clôtures sur emprises publiques et sur voies

- *Modifications*

- Sauf dans les cas d'un projet d'aménagement d'ensemble de l'espace public, les interventions sur les murs anciens doivent s'attacher à ne pas les dénaturer.
- Les murs et clôtures requalifiés lors de projets peuvent recevoir des aménagements ponctuels, à condition que la continuité antérieure ne soit pas irrémédiablement perturbée.
- Dans le cas de surélévation, celle-ci doit être réalisée dans le même matériau, sans effet de surépaisseur, avec la remise en place de la couverture le cas échéant.
- La création d'une ouverture dans un mur n'est autorisée qu'à titre exceptionnel, lorsque celle-ci est nécessaire pour la réalisation d'un projet d'aménagement et à condition de ne pas affaiblir de manière significative l'effet d'alignement initial.
- La création d'un accès (portail, porte piétonne, portillon d'accès) doit être intégrée sans rupture d'aspect (hauteur, opacité, teintes et matériaux) ; le parement de la partie neuve doit être accordé avec celui de la partie existante ; l'ouverture pratiquée doit être parallèle à l'axe de la voie de desserte et s'inscrire dans la continuité des éléments bâtis.

- *Matériaux, enduits et couleurs*

- Le choix des matériaux doit être fait en accord avec ceux qui préexistent. Les éléments et dispositifs non durables, types grillages plastique, bâches, haies synthétiques, ... ainsi que les pare-vues autres que des plantations à feuilles caduques, sont interdits. Les joints et les interventions au ciment doivent être évités.

- *Portails*

- Maintien des portails anciens dans leurs dispositions existantes et de l'ensemble de leurs détails d'architecture.

## 2. Extensions et annexes

- Les annexes accolées sont autorisées dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales ou historiques desdits bâtiments.
- Les surélévations sont interdites sauf cas d'isolation des toitures qui est autorisée en intérieur, avec une surélévation dans la limite de 30 cm maximum.



- Pour les extensions, les volumes simples doivent être privilégiés et réalisés dans le respect de l'architecture d'origine. Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples sont proscrits, sauf impossibilité technique à démontrer.
- Les travaux d'extension sont admis, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales ou historiques desdits bâtiments :

- Respect de la volumétrie d'ensemble
- Respect des modénatures et des matériaux traditionnels
- Cohérence avec l'architecture et l'échelle du bâtiment
- Respect des proportions entre les pleins et les vides ainsi que du rythme des ouvertures et des travées
- Respect de l'homogénéité de la composition urbaine ou paysagère dans laquelle le bâti s'insère
- Respect de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis, à travers les principes de gabarits et d'implantation (recul, retrait, hauteur, emprise au sol) et d'aspect extérieur
- Respect de l'ordonnancement et de l'équilibre des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière, à travers les principes de composition végétale.

- L'expression d'une architecture contemporaine est autorisée ; le projet architectural mis en œuvre dans un esprit d'expérimentation et d'innovation doit tenir compte des qualités du tissu et de la morphologie bâtis (trame viaire, formes bâties et gabarits) dans lesquels il s'insère.

L'expression d'une architecture contemporaine est autorisée ; le projet architectural mis en œuvre dans un esprit d'expérimentation et d'innovation doit tenir compte des qualités du tissu et de la morphologie bâtis (trame viaire, formes bâties et gabarits) dans lesquels il s'insère. L'ajout de formes contemporaines au bâti plus ancien nécessite l'emploi de matériaux de qualité et un dessin aux proportions équilibrées.



# ANNEXE : Cahier de recommandations pour la préservation du patrimoine bâti par typologies

(Fiches descriptives par typologie : 1A / Rapport de présentation - Diagnostic territorial)



LES **TPOLOGIES**  
ARCHITECTURALES  
PATRIMONIALES

## EDIFICES ADMINISTRATIFS ET CULTURELS ECOLES

- Éviter les surélévations des constructions principales.
- Interdire les extensions sur la façade principale, permettre les extensions limitées autorisées sur les façades secondaires hormis si ces façades présentent un caractère patrimonial. Les extensions autorisées devront rester dans un gabarit inférieur à la construction ancienne et être en cohérence architecturale avec la construction ancienne, en termes de dessin des façades, de matériaux et de couleurs.
- Préserver le caractère régulier des façades.
- Assurer la protection et la mise en valeur des façades à l'aide d'un enduit couvrant, et tendre vers des finitions lissées ou talochées, sauf pour les façades en pierre de taille qui pourront rester apparentes ;
- Conserver les éléments de modénature et les détails architecturaux (clocheton, inscriptions, tourelle...).
- Préserver des formes et pentes de toiture, des coyaux et des épis de faîtage.
- Maintenir les cheminées en brique ou en pierre notamment en pignon.
- Préserver et restaurer les lucarnes existantes et l'ensemble de leurs détails d'architecture.
- Protection des bâtiments annexes qui pourront être transformés dans la mesure où ils gardent leur caractère « secondaire » en termes de gabarit par rapport à la construction principale et préserver l'ensemble de leurs détails d'architecture. Ils devront également être recouverts par un enduit couvrant.
- Préserver et restaurer les murs de clôture en pierre, les grilles avec mur bahut et les portails avec l'ensemble de leurs détails d'architecture.
- Mettre en valeur la construction par la qualité de traitement des cours et des jardins.



LES **TPOLOGIES**  
ARCHITECTURALES  
PATRIMONIALES

## FERMES

- Maintenir des espaces de cour autour desquels s'organisent les différents bâtiments de la ferme.
- Préserver les éléments de modénature en brique ainsi que le caractère sobre de l'architecture. Conserver les différents petits bâtiments témoignant des anciens usages agricoles : four à pain, étable, grenier, chapelle, puits...
- Privilégier des façades avec enduit couvrant ou enduit à pierre vue (la façade du logis pourra être distinguée des autres par l'application d'un enduit couvrant).
- Permettre la transformation des dépendances agricoles en habitation à condition que les travaux respectent le caractère massif de leurs façades, notamment des pignons, et l'ensemble de leurs détails d'architecture.

- Offrir la possibilité de vitrer les grandes ouvertures existantes, telles que les portes charretières, à condition de conserver leurs vantaux en bois peint. Des menuiseries en métal de couleur sombre et aux profilés le plus fin possible devront être privilégiées.
- A travers un traitement qualitatif des cours et des jardins, œuvrer pour la mise en valeur de l'ensemble bâti (verger, mare, haies, arbres de jet).



LES **TYPLOGIES**  
ARCHITECTURALES  
PATRIMONIALES

## LOGIS, CHÂTEAUX ET MANOIRS

- Éviter les surélévations des constructions principales.
- Éviter les extensions sur la façade principale, permettre les extensions limitées autorisées sur les façades secondaires hormis si ces façades présentent un caractère patrimonial. Les extensions autorisées devront rester dans un gabarit inférieur à la construction ancienne et être en cohérence architecturale avec la construction ancienne, en termes de dessin des façades, de matériaux et de couleurs.
- Préserver le caractère régulier ou composé des façades.
- Protéger et mettre en valeur les façades à l'aide d'un enduit couvrant, et favoriser autant que possible les finitions lissées ou talochées, sauf si la construction présentait à l'origine un enduit à pierre vue ou des façades en pierre de taille apparentes.
- Maintenir des éléments de modénature et des détails architecturaux remarquables (fenêtres à meneaux, tourelle, oculus, meurtrières...) et des éléments sculptés.
- Conserver des formes et pentes de toiture et des coyaux.
- Maintien des cheminées en brique ou en pierre notamment en pignon.
- Préserver les lucarnes existantes ainsi que l'ensemble de leurs détails d'architecture.
- Conserver les éléments de décor des toitures (épis de faîtage, girouettes, crêtes de toit).
- Assurer le maintien des communs et des dépendances, qui pourront être transformés en habitation à condition de conserver un gabarit inférieur à celui de la construction principale et de préserver l'ensemble de leurs détails d'architecture. Ces communs et dépendances devront être marqués par un enduit couvrant, en cohérence avec celui de la construction principale. Les grandes ouvertures existantes comme les portes charretières pourront être vitrées à condition de conserver leurs vantaux en bois peint. Des menuiseries en métal de couleur sombre et aux profilés le plus fin possible seront alors privilégiées.
- Préserver et conserver les murs de clôture en pierre, les grilles avec mur bahut et les portails avec l'ensemble de leurs détails d'architecture.
- Favoriser la mise en valeur la construction par la qualité de traitement des cours et des jardins.



LES **TYPOLOGIES**  
ARCHITECTURALES  
PATRIMONIALES

### MAISONS DE BOURG

- Permettre les surélévations dans le cas d'un rattrapage du gabarit des constructions avoisinantes.
- Sous réserve du respect d'un gabarit inférieur ou égal à la construction existante, permettre les extensions à l'arrière.
- Maintenir le caractère régulier des façades.
- Protéger et mettre en valeur les façades à l'aide d'un enduit couvrant, et favoriser autant que possible les finitions lissées ou talochées.
- Conserver les éléments de modénature.
- Préserver les cheminées en brique ou en pierre.
- Œuvrer pour la préservation et la restauration des lucarnes existantes et de l'ensemble de leurs détails d'architecture.



LES **TYPOLOGIES**  
ARCHITECTURALES  
PATRIMONIALES

### MAISONS DE CHAUFOURNIER MAISONS OUVRIERES

- Favoriser des façades avec enduit couvrant ou enduit à pierre vue.
- Veiller à la préservation du caractère sobre de l'architecture et maintien des détails architecturaux encore existants.
- Maintenir des cheminées en brique ou en pierre.
- Assurer le respect du caractère massif des façades et des pignons et limitation de la création d'ouvertures en toiture.



LES **TYPOLOGIES**  
ARCHITECTURALES  
PATRIMONIALES

### MAISONS DE NOTABLE ET «CHÂTEAUX»

- Éviter les surélévations des constructions principales.
- Interdire les extensions sur la façade principale, permettre les extensions limitées autorisées sur les façades secondaires hormis si ces façades présentent un caractère patrimonial. Les extensions autorisées devront rester dans un gabarit inférieur à la construction ancienne et être en cohérence architecturale avec la construction ancienne, en termes de dessin des façades, de matériaux et de couleurs.
- Préserver le caractère régulier ou composé des façades.
- Protéger et mettre en valeur les façades à l'aide d'un enduit couvrant, et favoriser autant que possible les finitions lissées ou talochées, sauf si la construction présentait à l'origine un enduit à pierre vue ou des façades en pierre de taille apparentes.
- Maintenir des éléments de modénature.
- Conserver des formes et pentes de toiture et des coyaux.
- Préserver les cheminées en brique ou en pierre.
- Préserver et restaurer les lucarnes existantes et l'ensemble de leurs détails d'architecture.
- Conserver les éléments de décor des toitures (épis de faîtage, girouettes, crêtes de toit).

- Assurer le maintien des communs et des dépendances, qui pourront être transformés en habitation à condition de conserver un gabarit inférieur à celui de la construction principale et de préserver l'ensemble de leurs détails d'architecture. Ces communs et dépendances devront être marqués par un enduit couvrant, en cohérence avec celui de la construction principale. Les grandes ouvertures existantes comme les portes charretières pourront être vitrées à condition de conserver leurs vantaux en bois peint. Des menuiseries en métal de couleur sombre et aux profilés le plus fin possible seront alors privilégiées.
- Préserver et conserver les murs de clôture en pierre, les grilles avec mur bahut et les portails avec l'ensemble de leurs détails d'architecture.
- Favoriser la mise en valeur la construction par la qualité de traitement des cours et des jardins.



LES **TPOLOGIES**  
ARCHITECTURALES  
PATRIMONIALES

### MAISONS RURALES

- Éviter les surélévations.
- Éviter les extensions sur les façades principales. Elles peuvent toutefois être autorisées sur les façades secondaires, sauf si celles-ci présentent un caractère patrimonial. Veiller à ce que les extensions respectent un gabarit inférieur ou égal à la construction principale existante.
- Favoriser les façades avec enduit couvrant ou enduit à pierre vue.
- Préserver les éléments de modénature en brique et le caractère sobre de l'architecture.
- Maintenir les cheminées en brique ou en pierre, notamment en pignon, et les lucarnes passantes dans leurs dimensions d'origine.
- Veiller à préserver le caractère massif des pignons et limiter la création d'ouvertures en toiture.
- Tendre vers la mise en valeur de la construction par une qualité de traitement des cours et des jardins.



LES **TPOLOGIES**  
ARCHITECTURALES  
PATRIMONIALES

### MAISONS BOURGEOISES

- Éviter les surélévations des constructions principales.
- Interdire les extensions sur la façade principale, hormis celles autour des cours ou côté jardin.
- Veiller au maintien du caractère régulier des façades.
- Protéger et mettre en valeur les façades à l'aide d'un enduit couvrant, et favoriser autant que possible les finitions lissées ou talochées.
- Conserver les éléments de modénature.
- Maintenir les formes et les pentes de toiture et des coyaux.
- Sauvegarder les cheminées en brique ou en pierre.
- Préserver et restaurer les lucarnes existantes et l'ensemble de leurs détails d'architecture.
- Préserver les éléments de décor des toitures (épis de faitage, girouettes, crêtes de toit).
- Assurer le maintien des communs et des dépendances, qui pourront être transformés en habitation à condition de conserver un gabarit inférieur à celui de la construction principale et de préserver l'ensemble de leurs détails d'architecture. Ces communs et dépendances devront être marqués par un enduit couvrant, en cohérence avec celui de la construction principale. Les grandes ouvertures

existantes comme les portes charretières pourront être vitrées à condition de conserver leurs vantaux en bois peint. Des menuiseries en métal de couleur sombre et aux profilés le plus fin possible seront alors privilégiées.

- Préserver et restaurer les murs de clôture en pierre, les grilles avec mur bahut et les portails avec l'ensemble de leurs détails d'architecture.
- Mettre en valeur la construction par la qualité de traitement des cours et des jardins.



LES **TYPLOGIES**  
ARCHITECTURALES  
PATRIMONIALES

### MAISONS ECLUSIERES

- Éviter les surélévations.
- Interdire les extensions sur la façade principale, permettre les extensions limitées autorisées sur les façades secondaires hormis si ces façades présentent un gabarit inférieur ou égal à la construction principale existante. Dans le cas d'une extension par le pignon, s'attacher à laisser visible l'arête de la construction d'origine.
- Préserver le caractère régulier et symétrique des façades principales.
- En cas de nouvelles ouvertures, veiller à maintenir le caractère massif des façades arrière et des pignons.
- Protéger les façades et les mettre en valeur à l'aide d'un enduit couvrant, finition lissée ou talochée ;
- Conserver les éléments de modénature en brique et/ou en pierre (encadrement, chaînage d'angle) ainsi que les inscriptions anciennes.
- Conserver les cheminées.
- Maintenir les constructions annexes encore existante (four à pain...).
- Préserver et restaurer les murs de clôture en pierre.
- Mettre en valeur la construction par la qualité de traitement des jardins.



LES **TYPLOGIES**  
ARCHITECTURALES  
PATRIMONIALES

### PATRIMOINE INDUSTRIEL ET ARTISANAL Moulins et centrales hydroélectriques

- Eviter les surélévations ;
- Extension interdite sur la façade principale, extensions limitées autorisées sur les façades secondaires et les pignons sauf si ces façades présentent un intérêt patrimonial. Les extensions autorisées devront rester dans un gabarit inférieur à la construction ancienne et être en cohérence architecturale avec la construction ancienne, en termes de dessin des façades, de matériaux et de couleurs.
- Préserver le caractère régulier des façades.
- Veiller à ce que les façades principales présentent un enduit couvrant, qu'elles soient marquées par une finition lissée ou talochée, et que les secondaires soient recouvertes par un enduit couvrant, soit un enduit à pierre vue.
- Conserver les éléments de modénature.
- Maintenir des formes et pentes de toiture, des coyaux et des épis de faîtage.
- Préserver les cheminées.

- En cas de création d'ouvertures, préserver le caractère massif des pignons et limiter la création d'ouvertures en toiture.
- Conserver les éléments de machinerie encore existants.
- Maintenir les dépendances qui pourront être transformés dans la mesure où ils gardent leur caractère « secondaire » en termes de gabarit par rapport à la construction principale et à condition de préserver l'ensemble de leurs détails d'architecture. Ils devront présenter un enduit couvrant ou un enduit à pierre vue.
- Préserver et restaurer les murs de clôture en pierre, les grilles avec mur bahut et les portails avec l'ensemble de leurs détails d'architecture.
- Tendre à la mise en valeur de la construction par la qualité de traitement des cours et des jardins.



LES **TYPOLOGIES**  
ARCHITECTURALES  
PATRIMONIALES

## PAVILLONS ET VILLAS

- Permettre les extensions dans la mesure où elles présentent un gabarit inférieur ou égal à la construction principale existante.
- Veiller à ce que les modifications de façade n'altèrent pas la composition architecturale des façades existantes.
- Autoriser à ce que les façades présentent soit un enduit couvrant, soit un enduit à pierre vue, en fonction du caractère d'origine de la construction.
- Conserver les éléments de modénature et de décor des façades et des éventuels « faux matériaux » (faux pans-de-bois, faux bois en ciment...).
- Préserver des éléments de décor des toitures et porter une attention quant à la qualité du traitement des débords de toit (chevrons et voliges en bois peint, aisseliers ...).
- Maintenir et restaurer les murs de clôture en pierre, les grilles et les clôtures, devant être traités en cohérence avec l'architecture de la construction.
- Tendre vers la mise en valeur de la construction par la qualité de traitement des cours et des jardins.