

Département de la Mayenne

Commune de NUILLE-SUR-VICOIN

RD n°283



Lotissement « Le Petit Faubourg »

- MODIFICATIF n°1 -

REGLEMENT

Dressé, le 25/10/2022, par :

Kaligeo

SELARL de Géomètres-Experts-Fonciers Associés
Parc Cérés – 21, rue Ferdinand Buisson – 53810 CHANGE
BP51503 - 53015 LAVAL cedex
Tél : 02.43.53.67.21 - Fax : 02.43.53.64.86
Dossier 20769

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
PREAMBULE.....	3
PROPRIETE.....	3
REGLE D'URBANISME.....	3
SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	4
ARTICLE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.....	4
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	5
ARTICLE 2 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	5
ARTICLE 3 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	8
ARTICLE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	10
ARTICLE 5 – STATIONNEMENT.....	10
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	11
ARTICLE 6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	11
ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	11
ARTICLE 8 – OCCUPATION DU SOL.....	12
ARTICLE 9 - NOTAIRE	12

PREAMBULE

Le présent règlement s'applique à l'opération de lotissement « le Petit Faubourg », projetée SOFIAL sur un terrain qui se situe à l'Ouest de l'agglomération dans la continuité des deux lotissements communaux précédents.

PROPRIETE

La parcelle cadastrée section E n°656p et 658p sont en cours d'acquisition par SOFIAL.

REGLE D'URBANISME

Pour l'ensemble de l'opération, il sera fait application du règlement du PLUi de LAVAL AGGLOMERATION, en vigueur à la date d'approbation de la présente opération.

A la date du dépôt du présent dossier de demande de permis d'aménager, le terrain concerné par l'opération est classé en AUh, Zone d'extension à destination principale d'habitat.

Certains articles du PLUi sont complétés par le présent règlement (ces compléments apparaissent en **gras italique** dans le texte).

Le présent règlement est opposable et s'impose, non seulement aux acquéreurs, mais aussi à leurs héritiers ou ayants-droits, à quelque titre que ce soit.

Il doit en être fait mention dans tout acte de vente, tant par le lotisseur que par les acquéreurs successifs, lors des aliénations ultérieures.

En vertu de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement cessera de produire ses effets dix ans après son approbation.

SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 1 de la zone AUh)

1.1-Destinations et sous-destinations

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 1.1 de la zone AUh)

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

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 1.2 de la zone AUh)

L'implantation de bâtiments annexes à l'habitation, abritant plusieurs animaux (de type poulailler, chenil, clapier, ...) est rigoureusement interdite.

1.3-Usages, affectations des sols et types d'activités sous conditions

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 1.3 de la zone AUh)

Le présent lotissement comportera 27 lots numérotés de 1 à 27 inclus et 1 îlot destiné à la réalisation de 5 logements sociaux minimum.

L'îlot pourra faire l'objet d'une demande de permis de construire groupé valant division parcellaire.

Les lots et l'îlot sont destinés à recevoir des constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes.

Les professions libérales sont autorisées.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 2 de la zone AUh) et au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

Définitions

↳ **Les constructions principales sont définies dans le présent règlement comme étant composées du volume principal (hors terrasses) et du/des volume(s) secondaire(s) éventuel(s) accolés (garages, préaux,..).**

Garages, préaux accolés ou intégrés

Les garages ou préaux devront être considérés comme une « partie » de la construction principale et donc respecter la même réglementation, lorsqu'ils seront :

- soit compris dans le corps de la construction principale,
- soit accolés à la construction principale. Dans ce cas, la façade de ceux-ci pourra être en retrait ou en saillie de la façade du bâtiment principal.

↳ **Les bâtiments annexes sont définis dans le présent règlement comme étant des bâtiments dissociés de la construction principale, soumis à Déclaration Préalable ou permis de construire (garages ou préaux isolés, car-port, abris de jardin, piscines, pompes à chaleur, ...)**

Il sera exigé, sur chaque lot (hors îlot) représenté sur le plan de composition d'ensemble (pièce PA4a) joint au présent dossier, l'édification a minima d'une construction principale à usage d'habitat ou d'une profession libérale si le règlement le permet.

2.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 2.1 de la zone AUh) et au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

En application de l'article de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent au périmètre du lotissement.

De ce fait, aucune voie et emprises publiques attenant à des lots ne sont à considérer pour la présente opération.

Les espaces communs du lotissement inclus dans le périmètre de l'opération (voie/chaussée, stationnements, trottoirs, chemins et espaces verts) ne seront pas à considérer comme des emprises publiques.

A noter que les espaces verts prévus être plantés par le Maître d'Ouvrage sur sa propriété et situés en dehors du périmètre (limites Nord et Ouest de l'opération) seront à considérer comme des espaces communs.

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à ces espaces communs en dehors des espaces verts et des cheminements piétons (autres que les trottoirs), le long desquels elles pourront être implantées à l'alignement.

2.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 2.2 de la zone AUh) et au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

En application de l'article de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent au périmètre du lotissement.

De ce fait, aucune limite n'est à considérer comme une limite séparative.

Les limites interlot sont définies dans le présent règlement comme les limites séparant 2 fonds privés à l'intérieur du lotissement. Les règles d'implantation des constructions par rapport à ces limites sont définies ci-dessous et devront respecter le plan de composition d'ensemble (pièce PA4a) et les règles définies à l'article 2.5 du présent règlement.

a)-Constructions principales

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 2.2 de la zone AUh) et au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

Les constructions principales pourront être implantées sur la ou les limites interlot ou en retrait de 1,50 mètres minimum par rapport à ces limites, tout en respectant la zone non aedificandi définie sur le lot 26, se reporter à la pièce PA4a.

b)-Bâtiments annexes soumis à déclaration préalable ou permis de construire

Car-port

Il sera autorisé la réalisation d'un car-port sur l'aire de stationnement prévue à l'article 5 et indiquée sur chaque lot, qui devra obligatoirement rester non-close sur rue.

Abri de Jardin

Son implantation sera réalisée dans la zone arrière de la construction principale et en dehors de la zone non aedificandi définie sur le lot 26.

Les abris de jardin pourront être implantés en limite de lot et devront alors respecter l'article 2.5 du présent règlement.

Piscine

Elle pourra être implantée en tout endroit du lot, mais en dehors de la zone non aedificandi définie sur le lot 26. Une marge de recul de 3,00 m minimum devra être respectée par rapport aux limites du lot.

Pompes à chaleur

Les pompes à chaleur et les unités extérieures de climatisation et toutes autres équipements techniques devront être implantés dans le volume ou aux abords immédiats de la construction principale.

Ces équipements seront implantés en arrière des constructions de façon à ne pas être visibles depuis des voies automobiles communes. Ils ne pourront pas être implantés en limite de lot afin de permettre l'implantation d'une haie.

Autres annexes

Il sera autorisé une autre annexe par lot.

Son emprise sera de 35m² maximum.

Elle pourra être implantée en limite de lot, mais en dehors de la zone non aedificandi définie sur le lot 26 et devra respecter les hauteurs imposées à l'article 2.5 du présent règlement.

Toute construction ne doit, en aucun cas, modifier la hauteur du terrain naturel au droit des limites séparatives ou alors assurer le soutènement des terres sans débords, fondations, talus, ainsi que ne pas nuire au ruissellement des eaux de surface sur les parcelles mitoyennes.

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

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 2.3 de la zone AUh)

2.4-Emprise au sol

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 2.4 de la zone AUh)

Les abords (soutènement, emmarchements, talutages, ...) devront impérativement faire l'objet d'une étude approfondie et figurer clairement sur le dossier de demande de Permis de Construire.

2.5-Hauteur des constructions

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 2.5 de la zone AUh)

La hauteur maximale des bâtiments annexes implantés en limite de lot, ne peut dépasser 3,00 m à l'aplomb de cette limite. Cette règle ne s'applique pas aux car-ports.

ARTICLE 3 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3 de la zone AUh)

3.1-Volume et terrassement

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.1 de la zone AUh)

Certains lots pourront être pré-terrassés (en tout ou partie) par le lotisseur dans le cadre des travaux de viabilité du lotissement. Dans tous les cas, que le lot ait été terrassé ou non par le lotisseur, il appartiendra à l'acquéreur du lot d'effectuer ses propres sondages et investigations afin de connaître l'altitude du « bon sol » et d'adapter les fondations de sa(ses) construction(s) en conséquence.

L'architecture des constructions telles que les colonnes (de type grec ou américain), cariatides, chalet, maison régionale (basque, vendéenne,...), yourte, conteneurs (de type conteneur de transport logistique) sont interdites.

3.2-Toitures

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.2 de la zone AUh)

3.3-Façades

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.3 de la zone AUh)

Les abris de jardin seront édifiés :

- soit avec les mêmes matériaux et enduits que la construction principale, s'ils y sont accolés,***
- soit en bois, ou en agglomérés avec bardage bois, s'ils sont décollés de la construction principale.***

3.4-Clôtures

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.4 de la zone AUh), au Plan projet voirie et espaces verts (pièce PA4c) et à l'annexe au règlement (pièce A2)

Pour la constitution des haies en limite de lot, les Acquéreurs devront choisir dans la liste de végétaux définie par le Lotisseur en Annexe A2.

3.4.1-Clôtures en façade des voies internes au lotissement ouvertes à la circulation automobile

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.4-« clôture sur rue et emprise publique » de la zone AUh), au plan projet voirie et espaces verts (pièce PA4c) et à l'annexe au règlement (pièce A2)

Les clôtures seront constituées par une haie arbustive formant écran, d'une hauteur de 1,50 m maximum et d'une largeur de 1,00 m comptée à partir de la limite de propriété, qui sera plantée en Domaine Privé par les Acquéreurs et qui pourra être doublée d'un grillage, lequel devra être positionné à l'arrière de la haie.

Pour la constitution de cette haie, les Acquéreurs devront choisir dans la liste de végétaux définie par le Lotisseur en Annexe A2.

3.4.2-Clôtures pour les autres limites

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.4-« Clôture en limite séparative » de la zone AUh), au plan projet voirie et espaces verts (pièce PA4c) et à l'annexe au règlement (pièce A2)

3.5-Capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.5 de la zone AUh)

3.6-Intégration des réseaux

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.6 de la zone AUh) et au programme des travaux joint au présent Permis d'Aménager (pièce PA8c)

3.7-Intégration des collecteurs de déchets

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.7 de la zone AUh) et à l'article 18 du cahier des charges (Pièce A2)

ARTICLE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 4 de la zone AUh)

Dans le cas de servitudes de canalisations le terrain grevé pourra être planté d'arbustes ; les plantations d'arbres-tiges ne pourront être réalisées à l'intérieur de la zone de servitude et à moins d'1 mètre de la limite de cette zone. En cas de non-respect de cette clause, les dommages subis par les canalisations proprement dites ou dans le cadre de travaux sur les canalisations par les végétaux seront supportés par le contrevenant.

Un espace de protection minimal de 3 mètres de part et d'autre du tronc des arbres existants devra être maintenu par rapport aux constructions nouvelles, afin d'éviter les ombres portées et de s'assurer de la protection du système racinaire

4.1-Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 4.1 de la zone AUh)

4.2-Traitement des espaces libres

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 4.2 de la zone AUh), au plan de composition d'ensemble (pièce PA4a) et au plan projet voirie et espaces verts (Pièce PA4c)

ARTICLE 5 – STATIONNEMENT

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 5 de la zone AUh) et au plan de composition d'ensemble (pièce PA4a)

Il devra être réalisé sur chaque lot (hors îlot), une aire de stationnement non close sur rue. Pour ce faire, l'acquéreur devra obligatoirement laisser une largeur non close de 5.00 m minimum et de 6.00 m maximum en bordure de voie pour permettre l'accès direct à cette aire de stationnement. La profondeur de cette aire de stationnement sera au minimum de 5.00 m, tout débordement de véhicule sur la voie publique (chaussée, trottoir ou espaces verts) est interdit.

La réalisation de cette aire de stationnement sera à la charge de l'acquéreur.

Ces dispositions ne concernent pas les lots 2-3, 6-13, 14-17 et 18, pour lesquels un schéma est détaillé sur le plan de composition d'ensemble (pièce PA4a).

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 6 de la zone AUh) et au plan de composition d'ensemble (pièce PA4a)

Les accès doivent être aménagés en tenant compte des équipements prévus par le Lotisseur (coffrets électriques, bornes télécom, éclairage public, mobilier urbain, etc...) et en respectant les prescriptions prévues à l'article 5 (stationnement).

Les accès véhicules aux lots sont imposés pour l'ensemble des lots, voir sur le « PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE » (pièce PA4a), à l'exception de l'îlot où celui-ci est interdit à certains endroits.

Le positionnement des accès a été défini en fonction de l'orientation du terrain et des conditions de manœuvre des véhicules en entrée / sortie au lot.

Chaque lot aura un unique accès automobile qui correspondra également à l'aire de stationnement non close sur rue telle que définie à l'article « 5-stationnement » du présent règlement.

ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 7 de la zone AUh) et au programme des travaux joint au présent Permis d'Aménager (pièce PA8c)

A)-Eau

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

B)-Assainissement

a) Eaux usées :

Toute installation ou construction nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

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

b) Eaux pluviales

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

Pour les lots 7 à 11 inclus et 20 à 24 inclus, le rejet des eaux pluviales tombant sur les lots devra être dirigé en limite Est de manière à continuer d'alimenter les zones humides limitrophes (voir sur le « PLAN PROJET EU-EP » (pièce PA8a)).

En cas de demi-niveau, le concepteur devra s'assurer des possibilités de raccordement aux réseaux eaux pluviales et eaux usées.

C)-Electricité

Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau d'électricité

ARTICLE 8 – OCCUPATION DU SOL

Pour le présent lotissement, il sera appliqué une Surface de Plancher maximum de 6 400m².

La surface de plancher maximale affectée par lot sera de 210m².

La surface de plancher maximale affectée à l'îlot sera de 730m².

ARTICLE 9 - NOTAIRE

Le présent règlement sera déposé en l'étude du Notaire désigné par le Lotisseur.

Fait à CHANGE, le 25 Octobre 2022

**SELARL Kaligeo
Auteur du Projet**



**Représentée par
Franck LE BOULANGER,
Géomètre-Expert-Foncier Associé
Maître d'œuvre en Urbanisme & VRD**

Département de la Mayenne

Commune de NUILLE-SUR-VICOIN

RD n°283



Lotissement « Le Petit Faubourg »

ANNEXE AU REGLEMENT

<i>Dressé le 21 Juillet 2021 par</i>		<i>Dossier n° 20769</i>
--------------------------------------	---	-------------------------

Parc Tertiaire Cérés – 21, rue Ferdinand Buisson
Bâtiment I – 53810 CHANGÉ
Tél : 02-43-53-67-21 - Fax : 02-43-53-64-86
e-mail : laual@kaligeo.fr

Adresse postale : BP51503 – 53015 LAVAL Cedex

Listes des végétaux

1°) Proposition de végétaux à planter en mélange pour la constitution de haies vives en bordure des voies internes à l'opération, et en bordure des autres espaces communs :

Aronia arbutifolia Buxus sempervirens, le buis Carpinus betulus, le charme, Chimonanthus praecox, Cytisus, les genêts, Daphne mezereum, le bois gentil, Daphne odora, le daphné odorant, Deutzia div. sp., Elsholtzia stauntonii, Genista div. sp., Hamamelis x intermedia et H. mollis, Hibiscus syriacus, Hydrangea div. sp., Ilex div. sp., Indigifera,	Kolkwitzia amabilis, Lagerstroemia indica, Lavandula div. sp., Leycesteria formosa, Philadelphus, les seringatés, Ribes div. sp, groseillers, cassissiers,... Rosa div. sp., Salix div. sp, les saules (arbustifs) Sarcococca div. sp., Syringa div. sp, les lilas Viburnum, les viornes, Vitex agnus-castus,
--	--

2°) Proposition de végétaux à planter en mélange pour la constitution de haies vives sur les autres limites :

Mêmes préconisations que ci-dessus avec en plus :

Amelanchier lamarckii, Callicarpa bodinieri Choisya ternata, l'oranger du Mexique, Cornus sanguinea, le cornouiller sanguin, Cornus stolonifera, Corylus avellana, le noisetier, Escallonia div. sp., Euonymus div. sp.,	Forsythia div. sp., Kerria japonica, Laburnum anagyroides, le cytise, Lavatera hyb, Rhamnus alaternus et R. cathartica, Sambucus nigra et S. racemosa, les sureaux, Spartium junceum, le genêt d'Espagne,...
---	--

L'utilisation de laurier palme et de conifères (if, cyprès, thuyas, etc...) est rigoureusement interdite. Ces végétaux pourront, par contre, être utilisés dans les jardins en sujets isolés, en haies internes ou en groupes.

Fait à CHANGE, le 21 Juillet 2021

SELARL Kaligeo
Auteur du Projet

Représentée par
Franck LE BOULANGER,
Géomètre-Expert-Foncier Associé
Maître d'œuvre en Urbanisme & VRD

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
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitations	Logement	Oui
	Hébergement	Oui
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Ville de Laval : Oui Sur toutes les communes sauf Laval : Autorisé dans la limite de 150m² 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
Équipements d'intérêt collectif et service publics	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

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	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.

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 voies et emprises publiques

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 suivantes 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 s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

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.

L'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, ... sont autorisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.

Les toitures présentant une pente inférieure ou égale à 10 degrés devront être dissimulées par un acrotère.

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

- *Clôtures sur rue et emprise publique*

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 :

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

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

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

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

- *Clôtures en limites séparatives*

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

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

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

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

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

Hors Laval, les capteurs solaires sont interdits en façade sur rue ou emprise publique.

Les capteurs solaires doivent être encastrés et intégrés à la toiture. Les capteurs solaires devront être regroupés en un seul et même champ, sous une forme géométrique simple.

Les autres dispositifs de production d'énergies renouvelables sont interdits en façade sur rue ou emprise publique.

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

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"> - Extension de l'habitation - Logement locatif financé par l'Etat - Hébergement 	1 place par logement <ul style="list-style-type: none"> - Non réglementé - 0,5 place par logement - 0,5 place par logement
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Restauration	1 place de stationnement livraison en domaine privé
Bureau	1 place par tranche de 100 m ² 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.