

# 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.