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	Autorisation UH-2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non	
	Exploitation forestière	Non	
Habitations	Logement	Oui	
	Hébergement	Oui	Non
Commerce et activités de service	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
Équipements d'intérêt collectif et service publics	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	Oui	Non

	recevant du public		
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.	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 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.

En secteur UH-1

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

En secteur UH-2

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est 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 peuvent être implantées sur la (ou les) limite(s) séparative(s). En cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne sera pas inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur à celle-ci,
- les annexes aux habitations doivent être implantées soit à l'alignement soit à une distance de 1 mètre minimum par rapport à la (les) limite(s) séparative(s),
- pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi,
- en secteur UH-2 uniquement : pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation.

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

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

3.2. Toitures

En secteur UH-2

Les toitures devront utiliser des matériaux présentant la teinte, la forme et l'aspect de l'ardoise.

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

- *Clôtures sur rue et emprise publique*

Elles devront être constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret plein surmonté d'une grille pouvant être doublé d'une haie composée d'essences locales.

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

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

- *Clôtures en limites séparatives*

Elles devront être constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret plein surmonté d'une grille pouvant être doublé d'une haie composée d'essences locales.

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

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

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

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (notamment les capteurs solaires, etc) sont interdits en façade sur rue ou emprise publique.

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

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 - Extension de l'habitation - Logement locatif financé par l'Etat - Hébergement	1 place par logement - Non réglementé - Non réglementé - Les places nécessaires au fonctionnement de l'établissement (livraison, ambulance, etc.) doivent être assurées en domaine privé.	1 place par logement - Non réglementé - Non réglementé - Les places nécessaires au fonctionnement de l'établissement (livraison, ambulance, etc.) doivent être assurées en domaine privé.
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà des 100 premiers mètres carrés	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
Restauration	Non réglementé	1 place de stationnement livraison en domaine privé
Bureau	Non réglementé	2 places par tranche de 100 m² 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
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non	Non
	Exploitation forestière	Non	
Habitations	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.	Oui, sous conditions
	Hébergement		
Commerce et activités de service	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	
Équipements d'intérêt collectif et service publics	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		

	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		Oui, sous conditions
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	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 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.

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

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 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 UEm	Autorisation UEt	Autorisation UEc	Autorisation UEg
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non			Non
	Exploitation forestière	Non			Non
Habitations	Logement	Oui, sous conditions	Non		Oui, sous conditions
	Hébergement	Non	Oui, à condition d'être destiné à l'hébergement universitaire	Non	Non
Commerce et activités de service	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
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui	Oui	Oui	Non
	Salles d'art et de spectacles	Oui	Oui	Oui	Non
	Equipements 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	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 UEq

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 :

- 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 m².

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

En secteur UEq

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.

Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions

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.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 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 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 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 s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

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 rue et emprise publique*

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 de surfaces non imperméabilisées

Au moins 15% de la surface de la parcelle doivent être traités en espaces libres végétalisés et plantés, dont au moins la moitié sera en espace perméable.

4.2. Traitement des espaces libres

Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haut jet, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins 15% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul depuis l'alignement.

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

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 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 - Extension de l'habitation - Logement locatif financé par l'Etat - Hébergement	1 place par logement - Non réglementé - 0,5 place par logement - 0,5 place par logement
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
Restauration	1 place de stationnement livraison en domaine privé
Bureau	1 place par tranche de 100 m² 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
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitations	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	
Commerce et activités de service	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
Équipements d'intérêt collectif et service publics	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	
Autres activités	Industrie	Non

des secteurs secondaire ou tertiaire	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 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.

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

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
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitations	Logement	Non
	Hébergement	Non
Commerce et activités de service	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
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
	Etablissements 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
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	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 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.

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

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 rue et emprise publique*

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 de surfaces non imperméabilisées

Au moins 15% de la surface de la parcelle doivent être traités en espace libre végétalisé et planté, dont au moins la moitié sera en espace perméable.

4.2. Traitement des espaces libres

Les espaces paysagers et plantés d'arbres de haut jet, d'arbustes buissonnants ou de haies vives, doivent représenter au moins 15% de la surface de la parcelle dont 50% seront réalisés à l'intérieur de la marge de recul depuis l'alignement.

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.

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, Al et Aenr

Ah/Nh		STECAL Habitat : Hameaux permettant les nouvelles constructions d'habitations (comblement, extensions + annexes) en campagne
Ae/Ne		STECAL Mixte (Habitat + Activités) : 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		STECAL pour les habitats démontables et mobiles
	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		STECAL Tourisme et Loisirs : Activités de loisirs et de tourisme (gîtes, restaurant, campings, chalets, maisons éclusières)
Ar/Nr		STECAL Activités rurales, non agricoles mais compatibles avec le milieu rural
	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		STECAL Équipements légers de loisirs : Zones d'équipements à vocation de loisirs avec caractère naturel dominant (constructions légères, jardins familiaux)
Aenr/Nenr		STECAL Énergies renouvelables

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 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 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, dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction ou de l'installation étendue,

- 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 et dans tous les STECAL), sont autorisées :**

- Les **extensions des habitations existantes à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols et la création d'annexes aux 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.

  L'extension des habitations existantes à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols est autorisée 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,
  - la superficie totale de l'extension ne dépasse pas 50% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, et que l'emprise au sol totale de la construction après extension ne soit pas supérieure à 250 m²,
  - pour les constructions ayant déjà une emprise au sol 250 m² à la date d'approbation du PLUi, une extension de 25m² maximum sera néanmoins autorisée,
  - les extensions devront être 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 que :
  - l'annexe se situe à moins de 30 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache,
  - l'emprise au sol cumulée des annexes créées à partir de la date d'approbation du PLUi ne dépasse pas 40 m²,
  - une seule piscine d'une surface de bassin maximum de 50 m² ne soit réalisée par habitation existante.

- 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 les STECAL Ah (habitation),** sont autorisés :

Hors Laval :

- **La création de nouvelles constructions à destination d'habitation,** 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 (activités),** sont autorisées :

- **L'extension des constructions à usage d'activités existantes** à la date d'approbation du PLUi (commerces et activités de services et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire), 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 faisant l'objet des travaux.
- **La création d'annexes aux activités** est autorisée à condition que :
  - l'annexe se situe à moins de 30 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache,
  - l'emprise au sol cumulée des annexes créées à partir de la date d'approbation du PLUi ne dépasse pas 40 m².
- **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 (activités), en plus des constructions autorisées en Ae1,** sont autorisées :

- **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 lorsqu'une activité existe déjà au sein du périmètre du STECAL.

■ **Dans les STECAL At (tourisme et loisirs : châteaux, gîtes, campings, chalets, salles des fêtes ou de séminaire, maisons éclusières et haltes fluviales, ...),** sont autorisées les constructions suivantes :

- l'artisanat et les commerces de détail,
- les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- les constructions et installations à destination de restauration,
- l'hébergement hôtelier et touristique,
- les constructions, installations et ouvrages à destination des activités des secteurs secondaire ou tertiaire uniquement de type entrepôt et bureaux.

■ **Dans les STECAL Ar1 (centres équestres à vocation loisirs)** sont autorisées les constructions suivantes :

- 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.

■ **Dans les STECAL Ar2, (abris pour animaux et constructions pour activités cynégétiques)** 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 30m² d'emprise au sol par construction.

■ **Dans les STECAL Al (équipements légers de loisirs à caractère naturel dominant),** sont autorisées sous-conditions :

- les constructions légères et abris de jardins familiaux dans une limite de 20m² d'emprise au sol par construction.

■ **Dans le STECAL Ag1 (aires d'accueil des gens du voyage)** 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).

■ **Dans le STECAL Aenr :**

- les centrales photovoltaïques au sol,
- les constructions techniques nécessaires à l'exploitation des ENR, notamment les locaux de surveillance, dans une limite de 30 m² d'emprise au sol maximum par construction,
- les abris pour animaux de 30 m² d'emprise au sol maximum par construction.

Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions

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 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 A (y compris en secteur Ap et dans les STECAL) :

Pour les extensions et annexes aux habitations existantes à la date d'instruction de l'autorisation du droit des sols :

- la superficie totale de l'extension ne dépasse pas 50% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, et que l'emprise au sol totale de la construction après extension ne soit pas supérieure à 250 m²,
- pour les constructions ayant déjà une emprise au sol 250 m² à la date d'approbation du PLUi, une extension de 25 m² maximum sera néanmoins autorisée.
- l'emprise au sol cumulée des annexes créées à partir de la date d'approbation du PLUi ne dépasse pas 40 m²,
- une seule piscine d'une surface de bassin maximum de 50 m² ne soit réalisée par habitation existante.

Dans les STECAL Ah (habitation) :

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 et Ae2 (activités) :

- pour les extensions : 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 m².

Dans les STECAL Ae2 (activités) :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Dans les STECAL At (tourisme et loisirs) :

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

Dans les STECAL Ar1 (centres équestres et activités et hébergements associés) :

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

Dans les STECAL Ar2 (abris pour animaux et constructions pour activités liées à la chasse et à la pêche) :

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 m².

Dans les STECAL Al (équipements légers de loisirs à caractère naturel dominant) :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface du terrain et dans une limite de 20 m² d'emprise au sol par construction.

Dans les STECAL Ag1 et Ag2 (habitat démontable et mobile) :

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

Dans le STECAL Aenr :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5% de la surface du terrain et limitée à 20 m² par construction.

2.5. Hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone A (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 les STECAL Ah (habitation)

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

Dans les STECAL Ae1 et Ae2 (activités)

- 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 (tourisme et loisirs)

- 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 Al (équipements légers de loisirs) :

- 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.

Dans le STECAL Aenr :

- pour les constructions nouvelles : la hauteur maximale ne doit pas excéder 5 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 Al):

- 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 Al):

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 rue et emprise publique 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

Hors Laval :

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

À Laval :

Les espaces perméables et plantés d'arbres de haut jet doivent représenter au moins :

- 85 % de la surface totale du terrain en Ah,
- 70% de la surface totale du terrain sur les autres STECAL.

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.