

# L'HUISSERIE

Plan Local d'urbanisme

## REGLEMENT



*Arrêt de projet :*  
29.06.2012

*Approuvé le*  
25.01.2013

*Modification n°1*  
*approuvé le*  
27.02.2014

*Modification simplifiée*  
*n°1 approuvée le*  
14.11.2014

# 6

novembre 2014

# **L'HUISSERIE**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUh

## CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone 1AUh est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone 1AUh correspond à l'extension de l'agglomération prévue sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

L'urbanisation de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, et sauf dispositions particulières prévues au dit règlement, les règles de constructions applicables à la zone 1AUh portée au plan sont celles de la zone urbaine affectée UBa.

## CARACTERISTIQUES GENERALES

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les opérations de plus de 10 logements devront prévoir 20% minimum de logements sociaux. Les chiffres obtenus suite à l'application de ces pourcentages seront arrondis au chiffre immédiatement supérieur.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf dispositions générales
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

### ❑ ARTICLE 1 - ZONE 1AUh - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1AU 2 suivant.

### ❑ ARTICLE 2 - ZONE 1AUh - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ; ainsi que l'article 12 pour les maisons de retraite, les résidences de services et les résidences pour les étudiants ;
- b) les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas ;
- c) toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve cumulativement de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement et que l'urbanisation de la zone se conçoive en une seule opération (la réalisation pouvant être admise en plusieurs tranches) ;
- d) l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant ;
- e) les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés à condition qu'elles aient été prévues dans le schéma d'aménagement de la zone.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### □ ARTICLE 1AUh 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- 1AUh 3.1. - Accès :
  - a) Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
  - b) Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- 1AUh 3.2. - Desserte en voirie :
  - a) La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### □ ARTICLE 1AUh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 1AUh 4.1. - Alimentation en eau potable :
  - a) Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.
- 1AUh 4.2. - Assainissement :
  - Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol en respectant au minimum les coefficients d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) définis à l'article 1AU13. Seules des dérogations limitées peuvent être autorisées, et seulement après décision motivée du Conseil Municipal. Le pétitionnaire se verra alors dans l'obligation de mettre en place des mesures compensatoires à titre privé sous forme de « régulation à la parcelle » pour se conformer aux exigences retenues dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial (cf. annexe 1 du rapport de zonage pluvial).
  - Les projets d'urbanisation devront également prévoir la réalisation des mesures compensatoires détaillées dans le dossier de zonage d'assainissement pluvial :
    - Zone AU1 : un volume de stockage de 260 m<sup>3</sup> avec un débit de fuite de 7 L/s (dénommé BO\_La\_Megnannerie dans le dossier de zonage pluvial), le rejet s'effectuant dans le réseau pluvial du chemin rural de la Herverie;
    - Secteur de la Blourie en zone AU2 : un volume de stockage de 720 m<sup>3</sup> avec un débit de fuite de 12 L/s (dénommé BO\_La\_Blourie dans le dossier de zonage pluvial), le rejet s'effectuant dans le réseau de la Route Départementale de Laval à Château-Gontier ;
    - Secteur de la Perrine en zone AU2 : un volume de stockage de 490 m<sup>3</sup> avec un débit de fuite de 8l/s, le rejet s'effectuant vers l'écoulement naturel situé dans le lieu-dit de la Perrine ;
    - Secteur de la Houssaye en zone AU2: un volume de stockage de 2620 m<sup>3</sup> avec un débit de fuite de 45l/s, qui devra collecter, en plus du secteur de la Houssaye les eaux pluviales de voirie de l'impasse des Chardonnerets et des chemins ruraux, le rejet s'effectuant en direction de l'écoulement naturel situé dans le lieu-dit La Houssaye.

En cas d'aménagement par tranche des zones 1AU, les réseaux nécessaires à la constructibilité de ces zones devront être conçus et réalisés de manière à parvenir au terme de l'opération à un fonctionnement général satisfaisant (cf. §6.4 du dossier de zonage pluvial).

Ces zones de rétention peuvent prendre les différentes formes envisagées dans les paragraphes 6.2.1 et 6.2.2 du dossier de zonage pluvial (technique classique ou alternative). Elles pourront être implantées comme indiqué sur le plan de zonage pluvial, dans le cas des bassins de rétention à sec, sous réserve de l'acceptation des dossiers d'incidence par la Police de l'Eau pour le BO\_La\_Blourie

et le BO\_la\_Houssaye situés en zone humide.

La mise en œuvre de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans des puits, des tranchées ou des noues d'infiltration nécessitent la réalisation d'une étude spécifique de mesure de la capacité d'infiltration du sol ou du sous-sol.

- Les eaux pluviales devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.
  - La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
  - Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.
  - La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.
  - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.
- 4.3. - Autres réseaux :
    - a) Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.
    - b) L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

#### □ **ARTICLE 1AUh 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- a) Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.
- b) En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

#### □ **ARTICLE 1AUh 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait de 1 m minimum, à compter de cet alignement.

#### □ **ARTICLE 1AUh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITESSEPARATIVES DE PROPRIETE**

- 1AUh 7.1. Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative (sous réserve de la réalisation de murs coupe-feux, en cas de mitoyenneté avec un autre bâtiment), la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.
- 1AUh 7.2. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

#### □ **ARTICLE 1AUh 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## ❑ ARTICLE 1AUh 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ❑ ARTICLE 1AUh 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit dont les données sont :

Type d'habitat	Hauteur de la façade	Hauteur maximale
Individuel	7m	13m
Intermédiaire	10m	16m
Collectif	12m	18m

## ❑ ARTICLE 1AUh 11 : ASPECT EXTERIEUR

### • 1AUh 11.1 - Généralités :

- a) L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.
- b) Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
  - la qualité de l'architecture et la simplicité et les proportions de leurs volumes,
  - la qualité des matériaux,
  - l'harmonie des couleurs,
  - leur tenue générale.
- c) les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

### • 1AUh 11.2 - Clôtures :

- a) Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Dans un environnement peu bâti, les clôtures seront de préférence végétales, composées par des essences locales, de type bocager.
- b) En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.

### • 1AUh 11.3 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes :

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

### • 1AUh 11.4 - Locaux et équipements techniques :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

## ❑ ARTICLE 1AUh 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

## ❑ ARTICLE 1AUh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### • 1AUh 13.1 - Plantations :

- a) Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.
- b) Les aires de stationnement seront accompagnées d'espaces verts et de haies bocagères.

### • 1AUh 13.2 - Espaces libres :

Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, l'augmentation de l'imperméabilisation doit être

maîtrisée. C'est pourquoi un coefficient d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé pour chaque zone du PLU. Les espaces libres seront aménagés en et plantés de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux, à concurrence d'au moins :

- **55% de la surface parcellaire en zone 1AU1 (cf. carte de zonage d'assainissement pluvial) ;**
- **45% de la surface parcellaire en zone 1AU2 (cf. carte de zonage d'assainissement pluvial).**

Dans le cas où les espaces de circulation et de stationnement privatifs assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., ceux-ci pourront être considérés comme espace libres.

- 1AUh 13.3 - Lorsqu'un dispositif de collecte des eaux pluviales est rendu nécessaire par la superficie des terrains à aménager (bassins tampons) celui-ci ne devra pas constituer l'unique espace vert du secteur même s'il peut contribuer à l'aménagement paysager.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

### □ **ARTICLE 1AUh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS ( C.O.S)**

Article non réglementé