

# Règlement de la zone UB

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

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

#### 1.1. Destinations et sous-destinations

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

Peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### *En secteur UB-1*

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles suivants du présent règlement peuvent alors ne pas leur être imposées.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux et constructions autorisés, aux travaux de voirie ou réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

*En secteur UB-2*

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux et constructions autorisés, aux travaux de voirie ou réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- Les stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, à condition qu'ils soient compris dans les terrains délimités au règlement graphique comme dédiés à la sédentarisation des gens du voyage.

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

### Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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

#### *Dans le périmètre SPR*

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

#### *Hors périmètre SPR*

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

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies ;
- soit avec un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies en secteur UB-1 ;
- soit avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies en UB-2.

Des reculs ponctuels (ex. : loggia, coursives...) peuvent être autorisés sous réserve de participer à la bonne intégration architecturale du projet dans son environnement.

Lorsque le terrain à bâtir se situe au droit de plusieurs voies, le présent article s'applique à une seule de ces voies.

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

Le long des voies et chemins à conserver, en présence d'éléments paysagers (arbres, plantations, noues, talus, fossés et haies repérés ou non au plan de zonage), l'implantation à l'alignement n'est pas autorisée.

Des implantations différentes par rapport aux voies sont autorisées dans les cas suivants :

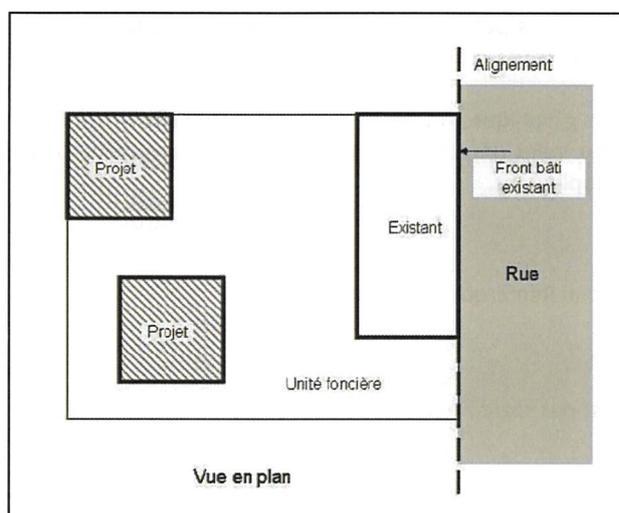
- dans le prolongement d'un front bâti (pouvant être constitué d'une seule construction avoisinante) caractérisé par la régularité d'un alignement différent ;
- pour permettre l'extension, l'aménagement ou la modification d'une construction existante qui ne respecte pas la règle dès lors que cette extension, cet aménagement ou cette modification est réalisé soit dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;

- pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation ;
- en cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière : pour les bâtiments en retrait si un bâtiment existant constitue déjà un front bâti sur la rue ;
- pour les constructions en drapeau n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès ;
- le long des voies et chemins à conserver en présence d'éléments paysagers ou pour assurer la préservation d'une composante végétale ou d'un élément de patrimoine ;
- pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
- En UB-1, pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite en saillie du domaine public au rez-de-chaussée.

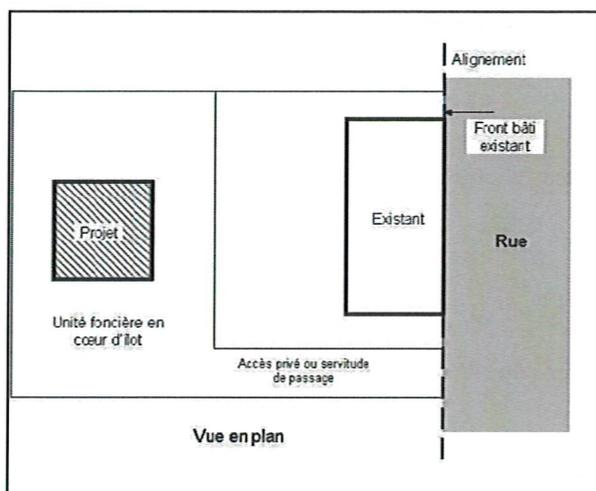
La distance d'implantation par rapport aux voies ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Schémas illustrant la règle :

En cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière : pour les bâtiments en retrait si un bâtiment existant constitue déjà un front bâti sur la rue :



Pour les constructions en drapeau n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès :



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

Les constructions peuvent être implantées sur la (ou les) limite(s) séparative(s)

Lorsqu'une construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou du nu du mur d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- pour permettre l'extension, l'aménagement ou la modification d'une construction existante qui ne respecte pas la règle dès lors que cette extension, cet aménagement ou cette modification est réalisé soit dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;
- les annexes (hors piscines) aux habitations peuvent être implantées à une distance d'1,90 m minimum par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s). Dans ce cas, aucune ouverture sur le pignon n'est autorisée ;
- pour les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation ;
- pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi.

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

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

Non réglementé

## 2.4. Emprise au sol

### *En secteur UB-1*

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

### *En secteur UB-2*

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

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

*Dans l'ensemble de la zone*

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

## 2.5. Hauteur des constructions

*En secteur UB-1*

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

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

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

*En secteur UB-2*

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

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

*Dans l'ensemble de la zone hors SPR*

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

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

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

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

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

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

## 3.1. Volume et terrassement

*En secteur UB-2*

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

### 3.2. Toitures

#### *En secteur UB-1*

##### ▪ *Formes :*

Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.

Les châssis de toit sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).

La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.

##### ▪ *Matériaux :*

Sont autorisés uniquement : l'ardoise ou matériau de module et d'aspect similaire, l'inox prépatiné, le zinc ou matériau d'aspect similaire, le cuivre, le verre.

Les plaques ondulées en tôle ou plastique sont interdites.

En toiture, les membranes d'étanchéité sont autorisées si elles sont masquées par un relevé d'acrotère et si elles ne sont pas visibles depuis les espaces publics.

#### *En secteur UB-2*

La forme et la pente des toitures ne sont pas réglementées. Elles doivent cependant proposer une bonne insertion avec le bâti environnant.

Les matériaux d'aspect « plaques ondulées en tôle ou plastique » sont interdits. Les membranes d'étanchéité sont autorisées dès lors qu'elles sont masquées par un relevé d'acrotère et si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

### 3.3. Façades

#### *En secteur UB-1*

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

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

#### *En secteur UB-2*

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

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

### 3.4. Clôtures

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

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain (avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et avec les terrains avoisinants) et à assurer une continuité visuelle (en termes de matériaux, de couleurs et de hauteur).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Toute utilisation de PVC, de tous types de planques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

La hauteur maximale des clôtures sur rue et emprise publique est limitée à 2 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon...).

Elles devront être constituées :

- soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit ;
- soit d'un mur bahut maçonné et enduit dont la hauteur ne dépasse pas, le cas échéant, celle d'un mur bahut avoisinant, surmonté d'un dispositif à claire-voie. Sur rue et emprise publique, ces clôtures devront préférentiellement être doublées d'une haie composée d'essences locales implantée à l'arrière de la clôture ;
- soit d'une grille ou grillage. Sur rue et emprise publique, la grille ou le grillage sera doublé d'une haie vive constituée d'arbustes d'essences locales ;
- soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.

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

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain (avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et avec les terrains avoisinants) et à assurer une continuité visuelle (en termes de matériaux, de couleurs et de hauteur).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Toute utilisation de PVC, de tous types de planques/poteaux en béton et de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

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

La hauteur maximale des clôtures sur emprises publiques et sur voies est limitée à 1,50 mètre.

Elles devront être constituées :

- soit d'une haie composée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage, lequel devra être positionné à l'arrière de la haie du côté de la propriété (et non de la voie ou de l'emprise publique). En cas de nécessité technique, un mur de soutènement, maçonné et enduit pourra être réalisé ;
- soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit ;
- soit d'un mur bahut maçonné et enduit dont la hauteur ne dépasse pas, le cas échéant, celle d'un mur bahut avoisinant, surmonté d'un dispositif à claire-voie. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie composée d'essences locales implantée à l'arrière de la clôture ;
- soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.

#### ▪ *Clôtures en limites séparatives :*

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

Elles devront être constituées :

- soit d'une haie composée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage. En cas de nécessité technique, un mur de soutènement, maçonné et enduit pourra être réalisé ;
- soit d'un mur plein en pierre apparente ou maçonné et enduit
- soit par des matériaux de qualité, destinés à cet usage et mis en œuvre selon les règles de l'art.

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

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

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

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

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

La surimposition par rapport à la toiture est autorisée.

Lors d'une implantation de capteurs solaires en toiture terrasse, ils devront être disposés de manière à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti).

### 3.6. Architecture contemporaine

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

### 3.7. Intégration des réseaux

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

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

#### *En secteur UB-1*

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

### 3.8. Intégration des collecteurs de déchets

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Article 5 – Stationnement**

Les normes qui s'imposent sont les suivantes :

<b>Destination de la construction</b>	<b>Nombre minimal de places requises en UB-1</b>	<b>Nombre minimal de places requises en UB-2</b>
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	2 places par logement - Non réglementé  - 1 place par logement  - 0,5 place par logement
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place par local
Restauration	1 place de stationnement livraison en domaine privé	1 place de stationnement livraison en domaine privé
Bureau	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	2 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Autres destinations et sous-destinations	Non réglementé	Non réglementé
--	----------------	----------------

## Section 3 - Équipements et Réseaux

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

Voir les dispositions applicables à toutes les zones.

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

Voir les dispositions applicables à toutes les zones.