

PLAINES ETUDE

Maîtrise d'œuvre infrastructure VRD & Paysage

V.R.D. - Paysage

Commune de LASSAY-LES-CHATEAUX
18, Place du 8 mai 1945
53110 LASSAY-LES-CHATEAUX

Création du lotissement "Les Vallons 3"

PERMIS D'AMENAGER

PA10 - Règlement		
ECH:	LE: 27/11/2025	PHASE: PA

PLAINES ETUDE
Domaine des Montrons
53000 LAVAL

Tel : 02 43 49 31 48
Fax : 02 43 49 16 50

Siret N° : 480 293 075 00028
Code APE : 7112B
Capital : 5000 €



DUHO Architecture
Le Séquoia - 1er étage
ZA La Beucherie
53000 LAVAL

Indice	Date	Modification

SOMMAIRE

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE-----	3
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS -----	4
<i>SOUS-SECTION 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS-----</i>	<i>4</i>
<i>SOUS-SECTION 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS-----</i>	<i>6</i>
<i>SOUS-SECTION 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERS DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS-----</i>	<i>9</i>
<i>SOUS-SECTION 2.4 : STATIONNEMENT-----</i>	<i>10</i>
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX -----	111
SECTION 4 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -----	20
ANNEXE 1 : COTES FIL D'EAU APPROXIMATIVES DES BOITES DE BRANCHEMENT EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES-----	21
ANNEXE 2 : PALETTE VEGETALE-----	22
ANNEXE 3 : REGLEMENT AUh du PLUi-----	
ANNEXE 4 : PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR) + PLAN SPR + PLAN AVEC SERVITUDE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES CLASSES OU INSCRITS-----	

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « LES VALLONS III » à LASSAY-LES-CHATEAUX.

Il est fait application de la zone AUh du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLUi) (ANNEXE3) et des Prescriptions réglementaires du Site Patrimonial Remarquable (SPR) (ANNEXE4). Certains articles sont modifiés ou complétés par le présent règlement. Le présent règlement est un complément du règlement du PLUi en vigueur.

Le terrain est inscrit au cadastre dans la section ZD n°186 et ZD n°213 pour une superficie globale d'environ 7742,00m² ou tous autres numéros parcellaires qui pourraient être définis par le service du cadastre, à l'occasion d'un document d'arpentage.

Le terrain appartient à la commune de LASSAY-LES-CHÂTEAUX.

Il est précisé que la désignation cadastrale des diverses parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires :

- d'une part à chacun des lots,
- d'autre part aux voies, espaces libres et terrains de la collectivité Publique.

Ce lotissement est composé de 11 lots numérotés de 01 à 11, la surface lotie est répartie de la manière suivante :

* superficie totale des lots :	4 082,00m ²
* superficie totale des espaces communs :	3 660,00m ²
- dont espaces verts aménagés :	2 760,00m ²
- dont voiries + stationnements :	950,00m ²

TOTAL : 7 742,00m²

Les équipements seront conformes aux dispositions du Programme des Travaux.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE AUH-1 : DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Se référer au règlement de la zone AUh du PLUi et de son annexe SPR suivi des compléments suivants :

Le lotissement est réservé à la construction de logements d'habitation.

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article AUh-2.

ARTICLE AUH-2 : DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES OU SOUMIS A CONDITIONS

Se référer au règlement de la zone AUh du PLUi et de son annexe SPR suivi des compléments suivants :

Il est rappelé que l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

ARTICLE AUH-3 : CONDITIONS PARTICULIERES EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Se référer au règlement de la zone AUh du PLUi et de son annexe SPR suivi des compléments suivants :

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

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

Une volumétrie simple est à privilégier.

Un volume principal émergent avec une base rectangulaire est également à privilégier.

Les bâtiments annexes sont définis dans le présent règlement comme étant des bâtiments dissociés de la construction principale, soumis à Déclaration Préalable ou Permis de Construire (garages ou préaux isolés, carport, abris de jardin, piscines,.....).

SOUS-SECTION 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUH-4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se référer au règlement de la zone AUh du PLUi et de son annexe SPR suivi des compléments suivants :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade : les marquises et les auvents.

Les constructions (y compris annexes et dépendances) s'implanteront dans les zones constructibles définies au plan de composition, à savoir un recul de 3m minimum par rapport aux limites sur voies et emprises publiques (y compris espaces verts), porté à 5.50m minimum au droit de l'accès au garage automobile.

Il est conseillé d'établir les constructions au plus près de la voie publique pour privilégier les jardins privés.

Abri de jardin : il pourra être implanté en dehors de la zone constructible. Il s'implantera obligatoirement à l'arrière de la construction à 3m minimum par rapport aux limites sur voies et emprises publiques. La construction d'un abri de jardin doit être soumis à déclaration préalable.

ARTICLE AUH-5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se référer au règlement de la zone AUh du PLUi et de son annexe SPR suivi des compléments suivants :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle : les marquises, les auvents, débords de toiture, les terrasses de moins de 80 cm de hauteur par rapport au niveau de sol naturel.

Les constructions s'implanteront dans les zones constructibles définies au plan de composition.

Les implantations devront respecter la règle graphique indiquée sur le plan de composition, en particulier :

- des accroches imposées pour 50% minimum de la longueur de la façade du volume principal de la construction y compris garage (pour les constructions des lots 1, 2 et 3).

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la distance minimale à respecter sera conforme au règlement du PLUi en vigueur.

Abri de jardin : Il pourra être implanté en dehors de la zone constructible. Il s'implantera obligatoirement à l'arrière de la construction, en limite séparative ou à 1m minimum par rapport aux limites séparatives. La construction d'un abri de jardin doit être soumis à déclaration préalable.

ARTICLE AUH-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Se référer au règlement de la zone AUh du PLUi et de son annexe SPR suivi des compléments suivants :

Pour les lots 2 à 6 et 8 à 10, les orientations de faîtage sont imposées afin d'assurer une intégration d'ensemble du bâti. Pour les autres lots (1, 7 et 11), les constructions n'ont pas d'orientation de faîtage imposée du fait d'une orientation de parcelle également possible Est-Ouest.

ARTICLE AUH-7 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement de la zone AUh du PLUi et de son annexe SPR suivi des compléments suivants :

L'emprise au sol de l'abri de jardin est fixée à 12m² maximum par unité foncière.

La construction d'un abri de jardin doit être soumis à déclaration préalable.

ARTICLE AUH-8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement de la zone AUh du PLUi et de son annexe SPR suivi des compléments suivants :

La réalisation de sous-sol ou demi-niveau accessible aux voitures est proscrite. Les volumes enterrés accessibles depuis la construction sont autorisés de type cave, rangement, mais ne nécessitant pas de raccordement aux réseaux d'assainissement.

Les pentes d'accès au garage ne devront pas excéder 5%.

SOUS-SECTION 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUH-9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLÔTURES

Aspect et matériaux :

Se référer au règlement de la zone AUh du PLUi et de son annexe SPR

Façades :

Se référer au règlement de la zone AUh du PLUi et de son annexe SPR suivi des compléments suivants :

Un traitement harmonieux sur l'ensemble de la construction sera recherché y compris avec les annexes accolées ou proches du bâtiment principal (teinte, entourages des baies ou chaînages d'angles identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc...). Cette recherche d'harmonisation n'exclura pas un traitement différencié au niveau des matériaux et des nuances de teintes.

Bois :

Seul le bois naturel sera autorisé.

Les bardages bois seront traités à cœur et devront demeurer de teintes naturelles.

Les imitations tels que fausse-pierre, faux-bois, faux marbre, faux joints d'appareils sont interdites.

Les matériaux de fortune ou de médiocre qualité tels que tôle ondulée, carton bitumé sont interdits.

La tôle est interdite.

Le bois composite est interdit.

L'emploi d'un bardage en zinc prépatiné ou en zinc anthra-zinc pourra être autorisé.

Enduits :

Les façades devront être réalisées en enduit taloché ou en enduit gratté fin ou enduit teinté dans la masse ou enduit lissé + peinture.

Les teintes d'enduits se rapprocheront de la couleur naturelle de la pierre locale ou de la couleur naturelle des enduits à la chaux (elles pourront s'inspirer de la palette existante dans le bourg ancien).

Les peintures éventuelles des façades seront de teintes neutres et discrètes se rapprochant des enduits ci-dessus.

Les couleurs foncées, le blanc pur, le noir, les couleurs criardes, les couleurs chaudes (jaune et rose) sont interdites.

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

Toitures :

Se référer au règlement de la zone AUh du PLUi et de son annexe SPR suivi des compléments suivants :

Le matériau proposé devra respecter le ton dominant de l'environnement immédiat (sauf toiture terrasse derrière acrotère, sauf toiture végétalisée, véranda...).

Les toitures en pointe de diamant sont interdites. Les volumes principaux seront à 2 ou 4 pans.

En dehors du volume principal, les toitures terrasses seront autorisés sur 30% de l'emprise au sol de l'ensemble de la construction.

Matériaux :

Concernant le volume principal, la couverture sera en ardoise naturelle ou d'aspect similaire. Pour les constructions présentant un véritable projet architectural, le zinc prépatiné pourra être autorisé.

Pour les volumes secondaires ou annexes, la couverture sera soit en ardoise naturelle ou d'aspect similaire soit en zinc prépatiné ou d'aspect similaire (bac acier à finition à joint debout).

Pour les toitures terrasses masquées derrière un acrotère sera autorisé soit une membrane d'étanchéité avec une finition gravillonnée ou végétalisée, soit un bac acier de teinte ardoisée ou du zinc prépatiné. La végétalisation des toitures-terrasses est fortement préconisée.

Les annexes :

Les annexes pourront être couvertes en bardeaux d'asphalte sauf celles visibles depuis l'espace public.

Percement des façades et toitures :

Se référer au règlement de la zone AUh du PLUi et de son annexe SPR :

Clôtures :

Se référer au règlement de la zone AUh du PLUi et de son annexe SPR suivi des compléments suivants :

Il n'est pas obligatoire de se clore.

Les clôtures côté « domaine public » ne pourront être réalisées qu'une fois les travaux de voirie 2ème phase réalisés.

L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes. Les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuse, parpaing...) sont interdits.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,20m pour les clôtures sur rue et 1,80m en limites séparatives.

Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits.

Les claustras ou clôtures avec occultants bois ou PVC sont interdits en limite sur rue.

En limite séparative, les claustras bois de 1,80 m de hauteur sont autorisées dans la mesure où leur linéaire ne dépasse pas 4 m en tout.

Les végétaux utilisés devront privilégier les essences communes locales agrémentées d'arbustes à fleurs variés. Sont interdites, les haies de conifères (excepté d'if – *Taxus baccata*), les haies de lauriers palmes et les espèces végétales invasives (liste des essences préconisées en annexe du règlement).

Antennes :

Se référer au règlement de la zone AUh du PLUi et de son annexe SPR :

Locaux et équipements techniques :

Se référer au règlement de la zone AUh du PLUi et de son annexe SPR :

Panneaux photovoltaïques :

Les PP et PS seront encastrés dans la toiture de manière à ne pas créer de saillie par rapport au nu de la couverture. L'ensemble des matériaux utilisés, y compris la structure et les panneaux, seront de teinte ardoisée et de finition mate. Une pose en superposition de la toiture ne sera pas autorisée.

Sur les volumes principaux, les PP et PS seront disposés en une bande en bas du pan de toiture. Cette bande sera positionnée soit sur toute la longueur de la façade ou centrée par rapport à celle-ci.

Sur les volumes secondaires et ou annexes, les PP ou PS pourront être disposés sur la totalité du pan de toiture ou reprendre les dispositions citées plus haut pour les volumes principaux.

Les dispositifs de type Tracker ne seront pas autorisés

Soutènement :

Au-delà d'une hauteur de 0,50 m, ils seront réalisés par paliers successifs. Ils seront constitués : soit par des enrochements, soit par des fascines, soit par un modelage du terrain à 3/1., soit par des éléments bois (rondins/madriers).

Piscine :

Piscine enterrée et semi-enterrée :

A l'extérieur de la limite constructible, elle devra respecter le terrain naturel et ne pourra dépasser celui-ci de plus de 1,00m par rapport au point le plus défavorable.

Elle sera implantée à 5,00m des limites séparatives et devra faire l'objet d'une demande d'autorisation réglementaire.

Piscine hors sol (supérieure de 1,00m par rapport au terrain naturel) :

La piscine hors sol est autorisée de manière temporaire des mois de Mai à Septembre. Sa surface est limitée à 20m².

ARTICLE AUH-10 : CONDITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOINE BÂTI IDENTIFIÉ

Sans objet.

ARTICLE AUH-11 : OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les exigences de performance énergétiques de la Règlementation Environnementale 2020 (RE 2020) devront être appliquées.

SOUS-SECTION 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERS DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUH-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATIONS DE SURFACE ECO-AMENAGEABLES, D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATION, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Se référer au règlement de la zone AUh du PLUi et de son annexe SPR suivi des compléments suivants :

Il est exigé une surface minimum d'espace vert **de pleine terre**, calculée comme suit :

- 25% de la surface d'un terrain d'une superficie totale de moins de 500 m².
- 35% de la surface d'un terrain d'une superficie totale de 500 m² et plus.

Peuvent être comptées au titre de ces exigences, les surfaces aménagées pour assurer la retenue et la gestion des eaux pluviales (cf. article 14).

ARTICLE AUH-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN FAVEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET DES ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER

Sans objet.

ARTICLE AUH-14 : OBLIGATIONS IMPOSEES POUR LA GESTION ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

Se référer au règlement de la zone AUh du PLUi et de son annexe SPR suivi des compléments suivants :

La récupération des eaux pluviales, pour d'autres usages qu'alimentaires, est autorisée, dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règles de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

La surface imperméable de chaque parcelle (lot) ne pourra excéder 50% de la surface de celle-ci. A l'appui du dépôt de permis de construire, le pétitionnaire doit indiquer sur son plan masse, les surfaces imperméabilisées.

Afin de limiter le rejet des eaux pluviales au réseau collectif, il est encouragé à ce que chaque acquéreur intègre des dispositions techniques de façon à assurer l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales sur son terrain.

Les surfaces imperméabilisées pourront être compensées par infiltration ou récupération.

Aussi, si l'acquéreur utilise des cuves de rétention ; celles-ci seront obligatoirement être enterrées ou intégrées à l'intérieur des constructions. Les cuves extérieures en élévations sont interdites.

SOUS-SECTION 2.4 : STATIONNEMENT

ARTICLE AUH-15 : OBLIGATION DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Se référer au règlement de la zone AUh du PLUi et de son annexe SPR suivi des compléments suivants :

Les acquéreurs seront tenus d'aménager sur leur lot une enclave privative non close le long de l'alignement en voirie et positionnée conformément au plan de composition.

Ces enclaves auront les dimensions suivantes :

- 5m de large (6m autorisée)
- 5.50m de profondeur.

Celle-ci sera simple ou jumelée avec une autre enclave.

Dans les enclaves jumelées, la séparation sera obligatoirement effectuée par une bande plantée de largeur 1,00m (0,50m par enclave) aménagée par l'acquéreur, sur toute la profondeur de l'enclave, en séparation des deux enclaves privatives jumelées.

Le portail en fond d'enclave est facultatif et ne sera autorisé que lorsque le recul de la construction sera supérieur à 5,50 m par rapport au fond de l'enclave. L'éventuel portillon est facultatif et il sera implanté en fond ou retour d'enclave. Les portails et portillons d'entrée auront une hauteur maximum de 1,20 mètre.

Le traitement du sol des enclaves privatives devra autant que possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUH-16 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUE

Se référer au règlement de la zone AUh du PLUi et de son annexe SPR suivi des compléments suivants :

Chaque lot aura un accès direct sur la voie de desserte du lotissement. L'accès devra obligatoirement être conforme aux indications portées au plan de composition. Les acquéreurs des lots devront obligatoirement aménager une enclave privative non close et l'implanter conformément au plan de composition.

ARTICLE AUH-17 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Se référer au règlement de la zone AUh du PLUi et de son annexe SPR suivi des compléments suivants :

Les acquéreurs ont l'obligation de se raccorder aux branchements réalisés dans le cadre de l'opération.

Ces raccordements sont à leur charge. En aucun cas, ils ne pourront intervenir sur le domaine public. Avant l'implantation de leurs constructions, les acquéreurs s'assureront du niveau des réseaux et détermineront, sous leur responsabilité, l'altimétrie de leur construction pour un raccordement aux divers réseaux.

Les coffrets (Electricité) et éventuellement les bornes Eau seront intégrés dans des entourages bois fournis et installés par la collectivité.

Alimentation en eau

Se référer au règlement de la zone AUh du PLUi et de son annexe SPR suivi des compléments suivants :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Afin d'assurer l'alimentation de tous les lots, un réseau de distribution d'eau potable sera créé.

Chaque lot sera muni d'un branchement individuel conformément au programme des travaux.

Sauf indications particulières, la conception du réseau respectera les prescriptions du règlement aménageurs édité par le SIAEPAC.

Un branchement sera réalisé par lot.

Chaque lot est desservi par un branchement en polyéthylène dont l'extrémité sera une borne posée en limite de propriété du lot accolée au coffret électrique

Le compteur sont à la charge de l'acquéreur.

Protection contre l'incendie

Poteau incendie :

L'accès au lot n°7 est situé à 205 mètres linéaire du poteau incendie existant.

Il n'est donc pas prévu d'hydrant supplémentaire

Té de retournement :

L'impasse du lotissement a une longueur de 60ml.

Il est prévu un té de retournement au départ de cette impasse.

La limite entre le lot 1 et le lot 2 (située à 60ml de l'enclave privative du lot 7) correspond à l'extrémité de la zone de manœuvre « té de retournement ».

Assainissement des eaux usées

Se référer au règlement de la zone AUh du PLUi et de son annexe SPR suivi des compléments suivants :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Un branchement sera réalisé par lot.

L'acquéreur doit se raccorder gravitairement au fil d'eau de la boîte de branchement en attente sur son lot (emplacement et côtes fil d'eau approximatives indiqués dans le tableau annexé à la fin du Règlement).

Chaque branchement se terminera par une boîte de branchement visitable à passage direct qui sera posée :

- soit à 1,00m à l'intérieur du domaine privé sur enclave privative
- soit sur domaine public à 50cm de la limite de propriété du lot.

Le réseau privé devra obligatoirement être muni d'un siphon disconnecteur.

Le raccordement côté privatif est à la charge de l'acquéreur.

Conformité : lors du raccordement de la construction au réseau, l'acquéreur (ou son entrepreneur) devra faire vérifier, avant la fermeture des tranchées, la conformité du branchement par le SIAEPAC ou à la mairie, qui délivrera une attestation de bonne exécution.

Assainissement des eaux pluviales

Se référer au règlement de la zone AUh du PLUi et de son annexe SPR suivi des compléments suivants :

L'assainissement sera du type séparatif.

Un branchement sera réalisé par lot.

L'acquéreur pourra se raccorder gravitairement au fil d'eau de la boîte de branchement en attente sur son lot (emplacement et côtes fil d'eau approximatives indiqués dans le tableau annexé à la fin du Règlement).

Chaque branchement se terminera par une boîte de branchement visitable à passage direct qui sera posée :

- soit à 1,00m à l'intérieur du domaine privé sur enclave privative
- soit sur domaine public à 50cm de la limite de propriété du lot.

Le raccordement côté privatif est à la charge de l'acquéreur.

Conformité : lors du raccordement de la construction au réseau, l'acquéreur (ou son entrepreneur) devra faire vérifier, avant la fermeture des tranchées, la conformité du branchement par le SIAEPAC ou à la mairie, qui délivrera une attestation de bonne exécution.

Le niveau naturel du sol des lots ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction ni de modifier d'une façon significative la vue des voisins.

Gestion des eaux pluviales à la parcelle :

Il est encouragé à ce que les aménagements sur la parcelle privée, soient réalisés de telle sorte que les débits générés par les nouvelles imperméabilisations soient compensés par infiltration dans le sol. Les eaux pluviales issues de la propriété de l'acquéreur du lot sont encouragées à être écrêtées (limitées en débit ou en volume), par la réalisation d'un puisard d'infiltration (Cf. fascicule technique ci-dessous) ou par toutes autres solutions alternatives au choix et aux frais de l'acquéreur du lot (noues, tranchées drainantes, jardin de pluie etc...).

Dans le cas d'une gestion à la parcelle, à l'appui du dépôt de permis de construire, l'acquéreur du lot indiquera :

- les surfaces imperméabilisées avec le ratio à la parcelle,
- les plans techniques de la solution technique qu'il envisage réaliser (plan de détail, élévation, profil, altimétries et localisation).

En complément, chaque acquéreur est également encouragé à récupérer les eaux pluviales dans une cuve ou une citerne. Ces ouvrages devront être impérativement enterrés ou dissimulés.

Les espaces libres de toutes constructions devront être traités en espaces perméables pour 50% de leur surface.

FASCICULE TECHNIQUE A DISPOSITION DES FUTURS ACQUEREURS POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE – EXEMPLE PAR PUISARD :

Dans le cadre de l'aménagement du lotissement, une réflexion a été menée sur la gestion des eaux pluviales à mettre en place.

Les élus souhaitent encourager les acquéreurs à mettre en place une gestion des eaux à la parcelle, à la source

Le fascicule technique ci-dessous présente les modalités de mise en œuvre d'un ouvrage à la parcelle type PUISARD D'INFILTRATION.

L'objectif est la mise en place de mesures alternatives permettant avant tout de ralentir la vitesse d'écoulement des eaux et ainsi gérer les à-coups hydrauliques lors d'épisodes pluvieux importants.

Il est encouragé à ce que chacun des futurs acquéreurs de lot réalise un puisard d'infiltration ou un tout autre dispositif d'infiltration d'un volume de vide de 2 m³ au minimum par lot.

Modalités de mise en place d'un puisard d'infiltration :

Les aménagements relatifs à la gestion de l'eau sur la parcelle ne s'applique pas seulement au projet d'urbanisme envisagé mais à l'ensemble de la parcelle administrative.

Les aménagements nécessaires à la gestion de l'eau sont à la charge exclusive du propriétaire qui réalise les dispositifs adaptés à son terrain.

Ces aménagements doivent se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

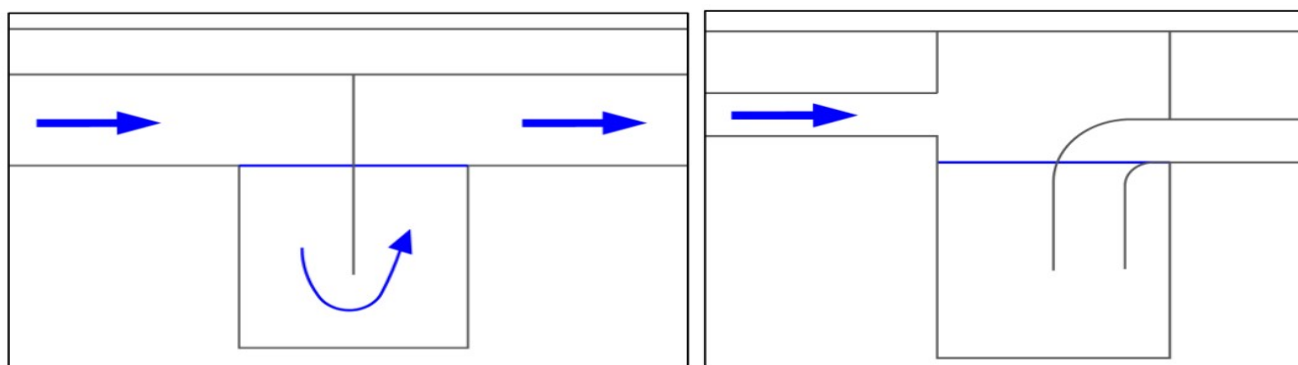
Dans le cas d'une gestion à la parcelle, l'acquéreur transmettra à l'appui de son dépôt de permis de construire, le détail de l'ouvrage d'infiltration qu'il compte mettre en œuvre (plan de détail, élévation, profil, altimétries et localisation).

Aspects techniques pour un puisard d'infiltration :

Quelques points techniques présentés ci-après sont préconisés afin d'optimiser le fonctionnement de l'ouvrage dans l'avenir :

- Décantation

Un ouvrage de décantation avec dégrillage est à placer en amont du puisard d'infiltration ; l'objectif étant d'éviter le colmatage de l'ouvrage par les fines, graviers, feuilles, déchets et autres branchages.



Ci-dessus : 2 schémas de principe de zones de décantation (cloison siphonée ou coude PVC)

- Stockage

Afin d'optimiser le volume de stockage, un ouvrage de dispersion type buse perforée centrale est à prévoir.

Un géotextile est également à prévoir afin de protéger le massif filtrant du colmatage par les fines en provenance du sol.

- Evacuation

Comme indiqué précédemment, cet ouvrage a pour objectif de ralentir la vitesse d'écoulement des eaux et ainsi soulager les réseaux du domaine public. En cas d'épisodes pluvieux, cet ouvrage se remplit puis se vide par infiltration.

- Trop plein

La gestion des débordements est très importante. En effet, un puisard d'infiltration ne dispose pas d'une capacité suffisante pour gérer des pluies exceptionnelles. Ce débordement doit donc être canalisé et évacué vers la boîte de branchement du lot. Le fil d'eau du trop-plein doit impérativement être placé en dessous du radier de la canalisation d'entrée.

- Entretien

Des regards visitables doivent être mis en place afin d'assurer une surveillance visuelle de l'ouvrage et permettre d'accéder à la zone de décantation pour son entretien.

Schéma de principe d'un puisard d'infiltration :

Les eaux pluviales sont dirigées vers un regard de visite situé au centre d'un massif filtrant.

Le regard est composé d'une zone de décantation en son fond et de sections perforées permettant d'évacuer les eaux vers le massif drainant (20/40 ou 20/80 ou 40/60 ou 40/80). Le grave mise en place doit comporter à minima 30% de vide.

Un puisard d'infiltration est composé d'une buse ronde perforée d'un diamètre 1000 mm, posée sur un lit de gravier et entouré d'un massif de cailloux de granulométrie 20/40 ou 20/80 ou 40/60 ou 40/80.

Afin d'éviter le colmatage, un géotextile est placé autour du massif drainant.

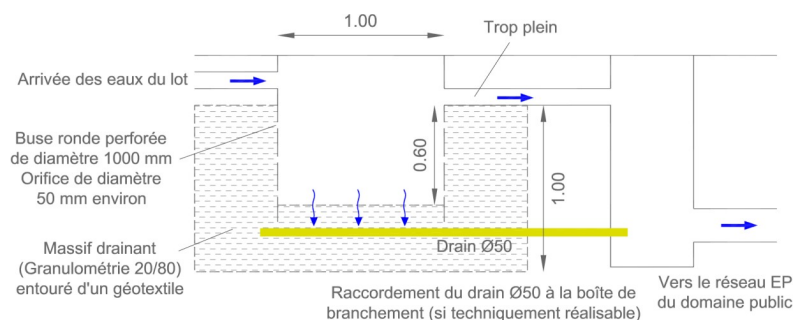
Le volume de stockage est assuré par le volume de vide de la buse ainsi que par la mise en place de cailloux (20/40 ou 20/80 ou 40/60 ou 40/80) autour de la buse perforée.

Un drain Ø50 pourrait également être mis en place dans le massif 20/40 ou 20/80 ou 40/60 ou 40/80 sous la buse perforée afin d'assurer la vidange de l'ouvrage mais dans la cas de cette opération de lotissement ce n'est pas le cas puisque la boîte de branchement sur le lot n'est pas suffisamment profonde. Dans le cas présent ce n'est pas le cas.

Enfin, le fil d'eau du trop-plein doit impérativement être placé en dessous du radier d'entrée.

Les dimensions du puisard d'infiltration sont de 2 mètres de largeur par 3 mètres de longueur, et la profondeur du massif de cailloux est quant à elle de 1 mètre, conformément à la coupe de principe présentée ci-après.

Puisard d'infiltration sur le domaine privé - Coupe de principe



Ci-dessus : ex de volume de stockage (vide) de 2 m³ – Dim. du puisard : 2m de large par 3m de longueur

Renseignements pratiques d'un puisard d'infiltration :

- Choix des matériaux :

En grande surface de bricolage : Tuyaux PVC, Matériaux filtrants, Puisard béton et PVC, Regard en fonte.

Chez un fabricant ou négociant de matériaux de construction : Géotextile non tissé et éléments du puits.

- Implantation – mise en œuvre :

L'accès au puits doit être sécurisé : utiliser un regard en fonte lourde verrouillé.

Installer le puits dans la partie basse du terrain et à une distance des habitations au moins égale à la profondeur de ce puits.

Éviter la proximité de végétaux importants (les racines pourraient nuire au puits).

Installer un puisard de décantation avant le puits, avec raccordement siphon (coude plongeant en PVC) pour retenir les déchets, boues, flottants...

Dans le cas de constructions neuves, construire le puits à la fin des travaux pour éviter le colmatage.

Il est recommandé de se rapprocher d'un professionnel afin de connaître les règles de sécurité à appliquer.

- Conseil d'entretien :

Le puits doit rester facilement accessible pour son contrôle périodique et son entretien régulier.

Nettoyer le puits deux fois par an (de préférence après la chute des feuilles)

Renouveler la couche filtrante dès que vous remarquez qu'il reste de l'eau dans le puisard 24 heures après une pluie.

- Attention :

Le puits reprend UNIQUEMENT les eaux de pluie.



Ci-dessus : exemple de buse perforée de diamètre 1000mm par 500mm de hauteur à placer au centre du puisard

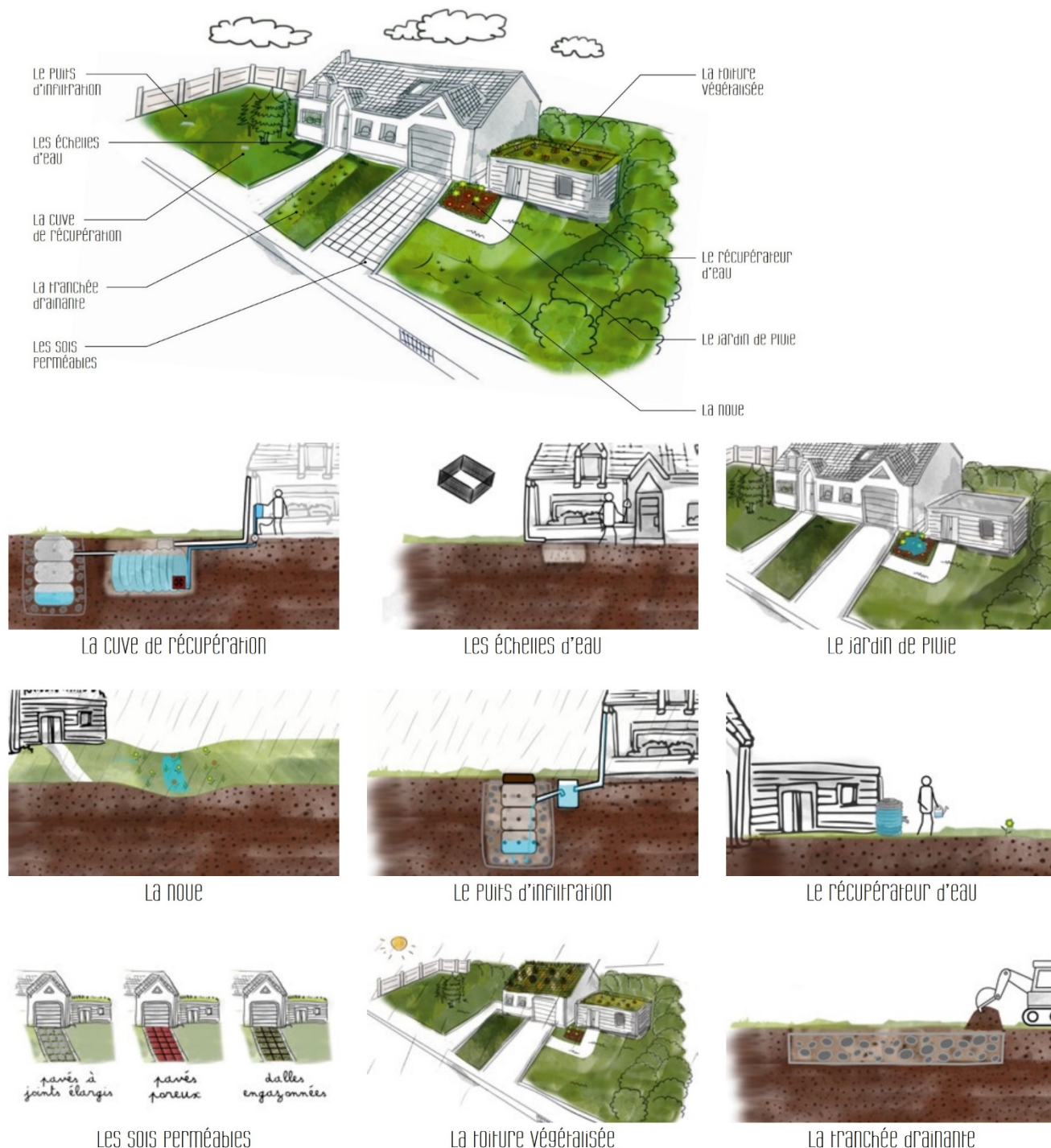


Ci-dessus : exemple de puisard d'infiltration

GÉRER MES EAUX DE PLUIE SUR MON TERRAIN, DES VIDÉOS POUR LES PARTICULIERS – AUTRES SOLUTIONS ALTERNATIVES

Des vidéos à destination des particuliers. Retrouvez-les sur le site internet www.adopta.fr et sur la chaîne YouTube de l'ADOPTA ou sur simple demande à contact@adopta.fr

Ces vidéos expliquent comment mettre en œuvre des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sur son terrain et notamment le puisard d'infiltration.



Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

ELECTRICITE

Se référer au règlement de la zone AUh du PLUi et de son annexe SPR suivi des compléments suivants :

L'alimentation basse tension et moyenne tension sera effectuée en souterrain suivant étude et exigences de Territoires d'Energie Mayenne.

Un branchement sera réalisé par lot, avec mise en place d'un coffret. Le raccordement côté privatif est à la charge de l'acquéreur.

ECLAIRAGE PUBLIC

Se référer au règlement de la zone AUh du PLUi et de son annexe SPR suivi des compléments suivants :

L'éclairage public sera assuré par des candélabres d'une hauteur variable en fonction des gabarits de voie. Le type de matériel sera défini en accord avec la commune et Territoires d'Energie Mayenne.

COURANTS FAIBLES (Téléphone et fibre)

Se référer au règlement de la zone AUh du PLUi et de son annexe SPR suivi des compléments suivants :

L'alimentation se fera à partir des réseaux existants suivant l'étude des services techniques de ORANGE.

Le réseau téléphonique souterrain et l'ensemble des ouvrages de génie téléphonique seront réalisés suivant les règles et normes techniques exigées par ORANGE.

Un branchement (regard) par lot sera posé en domaine privé à 1m en retrait de la limite de propriété. Le raccordement côté privatif est à la charge de l'acquéreur.

Modification des équipements :

Toutes modifications des équipements sollicités par l'acquéreur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, EP, électricité, télécommunication, candélabres, etc.) ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur le terrain public :

- Qu'après accord de la municipalité,
- Qu'après modification éventuelle du Permis d'Aménager,
- Qu'après accord des maitres d'ouvrage et concessionnaires des réseaux,
- Qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

SECTION 4 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE SUR CHAQUE LOT

Division du terrain et répartition de la surface de planchers :

Tableau récapitulatif de répartition de la surface de planchers par lot

Lot	Surface (m²)	SDP (m²)
1	383	190
2	260	130
3	251	125
4	400	200
5	504	250
6	416	205
7	417	205
8	365	180
9	298	150
10	367	180
11	421	210
TOTAL	4082m²	2025 m²

ANNEXE 1 : COTES FIL D'EAU APPROXIMATIVES DES BOITES DE BRANCHEMENT EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES

Pour point de référence, l'acquéreur aura à disposition les bornes des fonds de lot nivelées altimétriquement en NGF et indiquées sur le plan de bornage

Numéro de lot	Côte fil d'eau approximative de la boîte de branchement eaux usées (à + ou - 20cm)	Côte fil d'eau approximative de la boîte de branchement eaux pluviales (à + ou - 20cm)
Lot n° 1	204,80	205.10
Lot n° 2	204.20	204.50
Lot n° 3	203.90	204.20
Lot n° 4	203.40	204.00
Lot n° 5	202.90	203.65
Lot n° 6	202.90	203.55
Lot n° 7	202.25	202.80
Lot n° 8	203.00	203.30
Lot n° 9	203.30	203.60
Lot n° 10	203.50	203.80
Lot n° 11	205.00	205.40

Fait à LASSAY-LES-CHÂTEAUX,
le.....2025

ANNEXE 2 : PALETTE VEGETALE

Les arbres :

Les arbres doivent s'intégrer dans le tissu paysager environnant.

Les essences locales doivent être privilégiées en tenant compte de la nature du sol.

Ci-dessous une liste d'arbres classés par taille (de 5,00 à 10,00m, 10,00m et +). Cette liste n'est en rien exhaustive.

NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL EN FRANCAIS	CARACTERISTIQUES COULEURS/SAISONS
<u>De 5 à 10 mètres</u>		
Acer campestre	<i>Erable champêtre</i>	
Albizia julibrissin	<i>Arbre à soie</i>	F. rose, été
Alnus cordata	<i>Aulne</i>	
Betula verrucosa	<i>Bouleau verruqueux</i>	Bois blanc
Cercis siliquastrum	<i>Arbre de Judée</i>	F. rose, printemps
Gleditsia	<i>Févier</i>	Grand fruit
Koelreuteria paniculata	<i>Savonnier</i>	F. jaune, été
Lagerstromia	<i>Lilas des Indes</i>	F. rose
Magnolia sp.	<i>Magnolia</i>	F. rose, printemps
M. soulangiana		
Malus sp.	<i>Pommier fleurs</i>	F. blanche, printemps
M. 'Evereste'		F. blanche, printemps,
M. 'Golden Ornet'		Fr. jaune, automne
Populus alba 'Nivea'	<i>Peuplier blanc</i>	Feuil. gris
Prunus sp.	<i>Cerisier fleurs</i>	F. blanches, automne
P. subhirtella		
Pyrus calleryana	<i>Poirier d'ornement</i>	F. blanche, printemps
Sorbus aria	<i>Alisier blanc</i>	Fr. rouge, automne
Parrotia persica	<i>Arbre de fer</i>	F. d'automne
<u>10 mètres et plus</u>		
Aesculus carnea	<i>Marronnier rouge</i>	F. rouge, printemps
Betula papyrifera	<i>Bouleau du Canada</i>	Bois blanc
Carpinus betulus	<i>Charme</i>	
Castanea sativa	<i>Châtaignier</i>	Fr. automne
Cornus florida	<i>Cornouiller à fleurs</i>	
Corylus colurna	<i>Noisetier de Byzance</i>	
Davidia involucrata	<i>Arbre à mouchoir</i>	
Fagus sylvatica	<i>Hêtre</i>	
Fraxinus excelsior	<i>Frêne</i>	
Liquidambar styraciflua	<i>Copalme d'Amérique</i>	
Liriodendron tulipifera	<i>Tulipier</i>	
Quercus sp.	<i>Chêne</i>	
Q. rubra	<i>Chêne rouge d'Amérique</i>	
Q. pallustris	<i>Chêne des Marais</i>	
Styrax jamopnica		
Tilia sp.	<i>Tilleul</i>	
T. cordata	<i>Tilleul des bois</i>	
T. platyphyllos	<i>Tilleul de Hollande</i>	

Légende : F : Floraison Fr : Fructification
 Feuil : Feuillage

Les arbustes à feuillage caduc

On entend par « haie vive », une haie composée d'arbustes variés avec au minimum 3 variétés mélangeant feuillage persistant et caduc ; Le choix doit porter sur des arbustes de taille et de port différents et aux fleurs, fruits, bois, feuillages... décoratifs.

Une plantation en quinconce est recommandée afin de mettre en valeur chaque arbuste.

Ci-dessous, une liste de végétaux pouvant être utilisés en « haie vive ». Ces végétaux sont classés par feuillage (persistant ou caduc) et par taille. Cette liste n'est pas exhaustive.

NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL EN FRANÇAIS	CARACTÉRISTIQUES COULEURS/SAISONS
Moins de 1 mètre		
Aronia arbutifolia	Aronia	F. blanche, printemps
Caryopteris clandonensis	Caryopteris	F. bleue, été, automne
Ceanothus sp.	Céanothés caduques	F. bleue, été, automne
C. delilanus 'Gloire de Versailles'		F. rose, été, automne
C. pallidus 'Marie Simon'		F. rose, été, automne
Chaenomeles hybride	Cognassier du Japon	F. rouge, orange..., printemps
Deutzia sp.		
D. rosea 'Carminea'	Deutzia nain	F. rose, printemps
D. gracilis...		F. blanche, printemps
Fuschia sp.	Fuschia	F. rouge, été
F. 'Riccartonii'		
Rosa sp.	Rosier	F. rouge, rose..., été
R. rugosa...	Rosier rugueux	
Salix sp.	Saule nain	Bois rouge
S. purpurea 'Nana'...	Saule pourpre nain	
Salvia sp.	Sauge arbustive	F. rouge, été
S. grahamii...		
Spiraea sp.	Spirée	F. blanche, printemps
S. nipponica 'Snowmond'		F. rouge, été
S. bumalda 'Anthony Waterer'...		
De 1 à 2 mètres		
Callicarpa bodinieri 'Profusion'	Callicarpa	Fr. violet, automne, hiver
Cornus alba	Cornouiller blanc	Bois rouge
C. alba 'Aureomarginata'...		Feuil. panaché blanc
Deutzia sp.	Deutzia	F. blanche, printemps
D. scabra 'Plena'...		
Forsythia sp.	Forsythia	F. jaune, printemps
Hydrangea sp.	Hortensia	F. rose, bleue, blanche..., été
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzia	F. rose, printemps
Lavatera olbia 'Roses'	Lavatière	F. rose, été
Ribes sp.	Groseilliers à fleurs	F. rouge, printemps
R. sanguineum...		
Spiraea sp.	Spirée	F. blanche, printemps
S. arguta 'Thunbergii'		
S. vanhouttei...		
Symphoricarpos sp.	Symphorines	Fr. blanches, automne
S. albus		Fr. rose, automne
S. chenaultii...		
Viburnum sp.	Viorne	F. blanche, printemps
V. carlesii...		
Weigelia sp.	Weigelia	
W. 'Conquête'		F. rose, printemps
W. 'Bristol Ruby'...		F. rouge, printemps
Plus de 2 mètres		
Amelanchier sp.	Amelanchier	F. blanche, printemps
Lerodendron trichotomum	Clerodendron	F. blanche
Colutea arborescens	Baguenaudier	F. jaune, été
Cornus mas	Cornouiller mâle	F. jaune, hiver, printemps
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	
Corylus maxima	Noisetier	
C. maxima 'Purpurea'...		
Cotinus coggygria	Arbre à perruque	Feuil. pourpre
Euonymus sp.	Fusain	
E. alatus	Fusain ailé	
E. europaeus...	Fusain d'Europe	
Philadelphus sp.	Seringat	F. blanche, printemps
P. coronarius...		
Syringa vulgaris	Lilas commun	F. rose, blanche..., printemps
Viburnum sp.	Viorne	F. blanche, printemps
V. lantana		
V. plicatum		

Légende :

F	:	Floraison
Fr	:	Fructification
Feuil	:	Feuillage

Les arbustes à feuillage persistant

NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL EN FRANÇAIS	CARACTÉRISTIQUES COULEURS/SAISONS
<u>Moins de 1 mètre</u>		
Ceanothus sp. C. thyrsiflorus 'Repens'...	<i>Céanothe naine</i>	F. bleue, printemps
Cotoneaster sp. C. damneri C. microphyllus...	<i>Cotonéaster rampant</i>	F. blanche, printemps
Euonymus sp. E. fortunei 'Emerald Gold' E. fortunei 'Emerald Gaiety'...	<i>Fusain nain</i>	Feuil. panaché blanc Feuil. panaché jaune
Genista lydia Hebe sp. H. brachysiphon...	<i>Genêt nain</i> <i>Véronique</i>	F. jaune, printemps F. blanche, été
Hypericum 'Hidcote'		F. jaune, été
Lavandula sp.	<i>Millepertuis</i>	F. bleue, été
Senecio 'Sunshine'	<i>Lavande</i> <i>Sénécio</i>	F. jaune, été
<u>De 1 à 2 mètres</u>		
Abelia sp.	<i>Abélia</i>	F. rose, été, automne
Aucuba japonica	<i>Aucuba</i>	
Berberis sp. B. darwinii B. stenophylla...	<i>Berbérís</i>	F. jaune, printemps F. jaune, printemps
Buxus sempervirens	<i>Buis</i>	
Ceanothus sp. C. impressus C. 'Burkwoodii'...	<i>Céanothes</i> <i>persistantes</i>	F. bleue, printemps F. bleue, été
Choisya ternata	<i>Oranger du Mexique</i>	F. blanche, printemps
Escallonia sp.	<i>Escallonia</i>	F. rose, rouge..., été
Euonymus japonicus	<i>Fusain du Japon</i>	
Ligustrum sp.	<i>Troène</i>	F. blanche, été
Photinia sp.	<i>Photinia</i>	Feuil. rouge
Pittosporum		F. blanche
Rosmarinus officinalis	<i>Romarin</i>	F. bleue, printemps
<u>Plus de 2 mètres</u>		
Arbutus unedo	<i>Arbousier</i>	F. blanche, Fr. rouge, automne
Ceanothus sp. C. thyrsiflorus	<i>Céanothes</i> <i>persistantes</i>	F. bleue, été
Ilex sp. I. aquifolium 'Argenteomarginata'...	<i>Houx</i>	Feuil. panaché blanc
Osmanthus sp.	<i>Osmanthe</i>	
Prunus lusitanica	<i>Laurier du Portugal</i>	F. jaune, été
Photinia serrulata		
Spartium junceum	<i>Genêt d'Espagne</i>	F. blanche, automne,
Viburnum tinus...	<i>Laurier tin</i>	printemps

Légende :

F : Floraison
Fr : Fructification
Feuil : Feuillage

**ANNEXE 4 : Prescriptions réglementaires du Site Patrimonial
Remarquable (SPR) + Plan SPR + Plan avec servitude de protection des
Monuments Historiques classés ou inscrits**

Fait à LASSAY-LES-CHÂTEAUX,
le.....2025

ZONE AUh

Pour une juste application des règles suivantes, Il y a lieu de se reporter aux dispositions générales et au lexique situés en début du présent règlement.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent apporter des dispositions spécifiques sur chaque site concerné par une zone AU, qui complètent ou remplacent certaines dispositions du présent règlement. Sans précision dans l'OAP de chaque site, ce sont les articles suivants qui s'imposent.

OAP SUR DES SECTEURS À VOCATION DOMINANTE DE LOGEMENTS			
	Commune	Dénomination	Superficie (ha)
OAPh AX1	Alexain	Nord	0,54
OAPh AX2	Alexain	Sud	0,45
OAPh AR	Aron	Le Petit Messé	4,3
OAPh BG1	Belgeard	Centre-bourg	0,94
OAPh BG2	Belgeard	Ancien bourg	0,97
OAPh CP1	Champéon	Nord	0,96
OAPh CP2	Champéon	Centre	0,38
OAPh CM1	Commer	Centre	1,33
OAPh CM2	Commer	RD24	2,85
OAPh CT	Contest	Rue du Côteau	0,94
OAPh GZ	Grazay	Extension Les Genêts	0,54
OAPh HG	Hardanges	Rue de la Petite Chapelle	0,53
OAPh JB	Jublains	Extension Le soleil Levant	0,89
OAPh LBM	La-Bazoge-Montpinçon	RD 253	3,27
OAPh LCR1	La Chapelle-au-Riboul	Nord	0,75
OAPh LCR2	La Chapelle-au-Riboul	Centre-bourg	0,5
OAPh LCT3	Lassay-les-Châteaux	Les Morelles	1,34
OAPh LCT1	Lassay-les-Châteaux	Sud	1,9
OAPh LCT2	Lassay-les-Châteaux	Mozart	0,69
OAPh LH2	Le Horps	Est	0,24
OAPh LH4	Le Horps	Ouest	0,62
OAPh LH3	Le Horps	Sud	1,2
OAPh LH1	Le Horps	Nord	0,36
OAPh HB	Le Housseau Brétignolles	Les Monts de la Croix	0,53
OAPh LR	Le Ribay	RD 147	1,6
OAPh MLV	Marcillé-la-Ville	Extension Les Orchidées	1,13
OAPh MM1	Martigné-sur-Mayenne	Centre-est bourg	1,01
OAPh MM2	Martigné-sur-Mayenne	Sud déchetterie	4,16
OAPh MY1	Mayenne	La Filousière	0,87
OAPh MY2	Mayenne	Saint-Léonard	0,54
OAPh MY4	Mayenne	Hautes-Brives	1,3
OAPh MY3	Mayenne	Vieille Route d'Ambrières	1,34
OAPh MY5	Mayenne	La Grande Bretonnière	2,81
OAPh MY6	Mayenne	La Tricottière	1,66
OAPh MY7	Mayenne	Le Rocher	7,35
OAPh ML	Moulay	Les Ormeaux	2,15
OAPh PSB	Parigné-sur-Braye	Le Bocage	1,4
OAPh PC	Placé	La Cour	0,33
OAPh SC	Sacé	Extension Le Grand Champs	2,09
OAPh SB1	St-Baudelle	Chemin de la Chartrie	2,77
OAPh SB2	St-Baudelle	Avenue des Lilas	0,98
OAPh SFP3	St-Fraimbault-de-Prières	Sud Bourg	1,09
OAPh SFP1	St-Fraimbault-de-Prières	Le Grand St-Fraimbault	0,62
OAPh SFP2	St-Fraimbault-de-Prières	Les Feuvries	1,37

OAP SUR DES SECTEURS À VOCATION DOMINANTE DE LOGEMENTS			
	Commune	Dénomination	Superficie (ha)
OAPh SGB	St-Georges-Buttavent	La Guinefolle	2,06
OAPh SGA	St-Germain-d'Anxure	Rue des Pommiers	0,85
OAPh SJT	St-Julien-du-Terroux	Rue du Verger	0,37
OAPh SMB	Ste-Marie-du-Bois	Lotissement des Camélias	0,37
OAPh TF	Thuboeuf	RD 261	0,28

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article AUh-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination commerce de détail, d'industrie, de commerce de gros, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- La suppression des sentiers et chemins repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme : leur usage doit être maintenu ou amélioré en faveur de la circulation des piétons et cyclistes (réseau départemental et intercommunale de randonnée) ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les carrières.

Article AUh-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- les constructions à destination d'artisanat à condition :
 - ❖ de venir en complément d'un logement présent sur le même terrain ;
 - ❖ que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - ❖ qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - ❖ d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les constructions techniques, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires ou associés aux infrastructures routières, sous réserve :
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;

- qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les affouillements et exhaussement des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - Être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - Ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
 - Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.
- **Secteur couvert par une trame de zone humide « zh »** : Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception :
 - ❖ des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides ;
 - ❖ des aménagements légers suivants, lorsqu'ils sont nécessaires, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides, des berges des cours d'eau ou des zones en eau :
 - les travaux de conservation, restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
 - les travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
 - les travaux d'aménagements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, sentes équestres, objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.).
 - Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides peuvent toutefois être autorisés après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.

NB : Il est rappelé qu'il incombe au porteur de projet de s'assurer de la prise en compte des zones humides au moment du dépôt de permis (réalité de la caractérisation de zone humide et de sa prise en compte).

- Dans les secteurs soumis à des risques au titre de Plan de **Prévention des Risques Naturels** ou **Technologiques**, repérés sur le plan de zonage ou dans le présent règlement, les permis et autorisations doivent respecter les règlements propres à chaque PPR (cf. rapport « ANNEXES – Notice » du PLUi).

Article AUh -3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

- **A Mayenne** : les opérations de construction de plus de 300 m² de surface de plancher et créant au moins 3 logements, doivent comporter au moins 30% de la Surface de plancher de logement à destination de logement locatif social.
- **Autres communes** : il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation (*) des constructions

Article AUh -4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives aux règlements de voiries, à la circulation routière et à la sécurité :

- ❖ les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- ❖ Les terrasses de moins de 80 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement existant ou futur (en cas d'emplacement réservé) des voies et emprises publiques, portés à 5 m minimum au droit de l'accès au garage automobile.
- Aucune construction n'est autorisée dans la marge de recul (entre la construction et la limite de l'alignement sur rue).

Dispositions particulières

- les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques, lorsque cette implantation est justifiée par l'intérêt d'une cohérence d'ensemble de l'opération.
- Les constructions doivent s'implanter en recul de 10 m minimum :
 - en bordure d'un terrain inscrit en zone A ou en zone N (autre qu'une route viabilisée),
 - vis-à-vis des hauts de berges des cours d'eaux.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Article AUh -5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- ❖ les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- ❖ Les terrasses de moins de 80 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

Dispositions générales

- Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) **latérale(s)** ou en retrait.
- En cas de retrait, la distance minimale à respecter sera au moins égale à la moitié de la hauteur de façade de la construction à implanter, sans être inférieure à 3 m.
- Les annexes peuvent être implantées sur toute limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 m.

Dispositions particulières

- Les constructions doivent s'implanter en recul de 10 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des cours d'eaux.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Article AUh -6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article AUh -7 : Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à :
 - 60% de la surface d'un terrain d'une superficie totale de moins de 500 m².
 - 50% de la surface d'un terrain d'une superficie totale de 500 m² et plus.
- L'emprise au sol des abris de jardin est fixée à 20 m² maximum par unité foncière.

Article AUh -8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- ❖ les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- ❖ Les souches de cheminées ;
- ❖ Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- ❖ les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

- La hauteur maximum des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 m au faîtage.
- Cette hauteur maximum est limitée à 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas d'implantation en limite séparative.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- La hauteur maximum des abris de jardin est limitée à 2,5 m au faîtage.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article AUh -9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes suivants peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements d'intérêt collectif, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Dispositions générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

Aspect et matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Façades

Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.

Les éléments techniques tels que climatiseurs, coffrets, compteurs etc... doivent être intégrés dans la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Toitures

Tous bâtiments

Le matériau proposé devra respecter le ton dominant présent dans l'environnement immédiat.

Pour les bâtiments d'habitation uniquement

Les toitures doivent être réalisées en ardoises ou en matériaux en présentant la teinte, le format et l'aspect. En cas d'extension ou de rénovation d'un bâtiment existant, il peut être toléré un matériau de couverture identique à celui déjà en place.

Des matériaux d'aspect différent peuvent être autorisés pour les toitures à faible pente et dans le cas d'une architecture contemporaine, et dont l'intégration ou l'articulation avec la/les construction(s) existante aura été particulièrement étudiée et justifiée.

Sont interdites : les plaques ondulées en tôle ou plastique, les couvertures métalliques non teintées, les bardeaux d'asphalte sauf sur les bâtiments annexes non visibles depuis l'espace public.

Percement des façades et toitures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Les relevés de toiture, dits « chiens assis », trop volumineux ou trop proches du faîtage, sont interdits.

Clôtures

L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 m pour les clôtures sur rue et 2 m en limites séparatives. Tout pilier pourra atteindre 2 m maximum.

Les clôtures existantes peuvent faire l'objet de travaux dans la limite maximum de leur hauteur initiale.

Les clôtures sur rue sont constituées soit :

- de végétation d'essences locales doublée de grillage-posé ou non sur un soubassement maçonné dont la hauteur n'excédera pas 80 cm.
- d'un dispositif à claire-voie ou à barreaudages (ajouré au moins sur 1/3 de la surface), depuis le niveau du sol ou posé sur un muret plein d'une hauteur maximale de 80 cm. L'ensemble peut être doublé de végétations d'essences locales.
- ou d'un mur plein dont la hauteur n'excédera pas 1,60 m. Dans ce cas, les piliers pourront atteindre 2 m au maximum.

Les clôtures en limites séparatives doivent comporter au moins un passage par tranche entamée de 25 mètres de linéaires pour la petite faune au niveau du sol (dimension 15 cm x 15 cm minimum).

Les murs maçonnés hors moellons devront être enduits.

Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits, sauf en fondation ou soubassement.

Antennes

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Locaux et équipements techniques

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

Article AUh -10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet.

Article AUh -11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

NB : les exigences de performances énergétiques de la réglementation en vigueur pour les constructions s'appliquent (cf Code de la construction et de l'habitation).

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article AUh -12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Dispositions générales

- Il est exigé une surface minimum d'espace vert de pleine terre, calculée comme suit :
 - 25% de la surface d'un terrain d'une superficie totale de moins de 500 m².
 - 35% de la surface d'un terrain d'une superficie totale de 500 m² et plus.En cas de lotissement, cette règle s'applique aussi aux espaces communs.
- Peuvent être comptées au titre de ces exigences, les surfaces aménagées pour assurer la retenue et la gestion des eaux pluviales (cf. article 14)
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Plantations et aménagements paysagers

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.
- La plantation d'un arbre est imposée par tranche entamée de 100 m² d'espaces libres (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace vert de pleine terre au moins égal à 5 m².
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations comptent aussi au titre des exigences mentionnées au paragraphe précédent.
- Les aires de dépôt et de stockage liées aux activités économiques existantes et futures (artisanat) doivent être accompagnées de la plantation d'une haie multi-strates sur au moins 75% du linéaire de façade.

Article AUh -13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Le règlement impose des protections concernant des espaces d'intérêts écologique et/ou paysager reportés sur le zonage réglementaire sous forme d'espaces verts protégés ; de haies, d'arbres remarquables, de chemins protégés.

Haies protégées :

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée ou dans le cadre d'une exploitation durable des haies.
- La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation ou densification d'une autre haie à proximité) ne sera autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- Toute destruction autorisée d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme :
 - ❖ de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit ;
 - ❖ ou d'une densification d'une haie existante sur une longueur au moins équivalente à 1,5 fois la longueur de linéaire détruit ;
 - ❖ en utilisant des essences locales.

Article AUh -14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Dispositions générales

- Toute construction ou installation doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales à la parcelle, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de façon à assurer le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.
- En cas d'impossibilité technique, il est exigé de limiter le volume des eaux pluviales (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et d'écarter le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...). Le débit de retour ou de ruissellement généré doit être limité à 3 l/s/ha pour toute construction ou opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation

Cette norme ne s'applique pas dans l'un des cas suivants (non cumulatifs) :

- ❖ pour les terrains d'une superficie inférieure à 1 000 m²,
 - ❖ pour les constructions d'extensions inférieures à 30 m² d'emprise au sol,
 - ❖ dès lors que le projet n'aggrave pas le niveau d'imperméabilisation ou l'améliore, mais les autres règles de cet article s'imposent.
- Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
 - En dernier recours, les eaux pluviales dirigées vers le réseau collecteur doivent l'être par des dispositifs appropriés.
 - Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
 - ❖ la réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
 - ❖ l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
 - ❖ la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
 - Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (hydrocarbures et/ou métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu

naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

Dispositions particulières

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur les unités foncières de moins de 250 m².
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

NB : La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article AUh -15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

- ❖ Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- ❖ Le calcul des places de stationnement est effectué dès la 1ère tranche entamée de surface de plancher, en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu, dès que la 1ère décimale est supérieure ou égale à 5.

Dispositions générales

Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :

- Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements, de chambres, ou d'emplois.
- Le stationnement des livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public.

Destination de la construction	Norme minimum exigée
Logement	1 place / 60 m ² de surface de plancher sans exiger plus de 2 places par logement.
Logement social	1 place par logement
Hébergement résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	1 place pour 3 chambres
Artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service avec accueil d'une clientèle, bureaux	1 place par tranche entamée de 25 m ² de surface de plancher
hébergement hôtelier et touristique	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires au fonctionnement de l'établissement et au nombre de salariés
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.

Stationnement des vélos

- Pour toute construction disposant d'un parc de stationnement d'accès réservé à ses occupants, il est exigé au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. En cas de construction à destination d'habitation, cette règle s'applique lorsque la construction groupe au moins 2 logements.
- Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
- Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements ou avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article AUh -16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.
- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Les voies en impasse sont interdites. En cas d'impossibilité technique au regard de la configuration du terrain et de son voisinage immédiat, la voie en impasse doit présenter à son extrémité un aménagement spécial permettant aux véhicules de faire demi-tour. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie (cf Service départemental d'incendie et de secours SDIS) et d'assurer un entretien dans des conditions aisées pour la collectivité (cf service hygiène et propreté concerné).
- Les voies à créer devront présenter les caractéristiques nécessaires pour assurer des conditions de circulation confortables et sûres pour l'ensemble des usagers (automobilistes, cyclistes, piétons), et adaptées aux flux attendus (volume de l'opération, doubles-sens ou non...).
- Aucun accès ne pourra être autorisé :
 - sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
 - à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

Article AUh -17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en Eau

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble

de constructions à desservir.

- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits...).
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque que cela sera possible.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

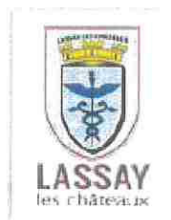
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication (téléphonie, internet...) doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- Les voies de desserte à réaliser et destinées à être ouvertes à la circulation piétonne ou motorisée devront être équipées d'un système d'éclairage public.

6.2 ZPPAUP de Lassay-les-Châteaux

Envoyé en préfecture le 13/03/2020
Reçu en préfecture le 13/03/2020
Affiché le 12/03/2020
ID : 053-200055887-20200305-CC050320DELIB42-DE



MAYENNE
communauté



SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

LASSAY-LES-CHATEAUX

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

Juillet 2019

SPR LASSAY-LES-CHÂTEAUX Juillet 2019

Envoyé en préfecture le 13/03/2020
Reçu en préfecture le 13/03/2020
Affiché le 12/03/2020 
ID : 053-200056887-20200305-CC050320DELIB42-DE

SOMMAIRE

CHAPITRE I	ZONE DE PROTECTION ABSOLUE	1
CHAPITRE II	ZONE D'ABORDS DIRECTS	4
CHAPITRE III	ZONE HISTORIQUE	12
CHAPITRE IV	ZONE DE TRANSITION	20

SPR LASSAY-LES-CHÂTEAUX Juillet 2019

Envoyé en préfecture le 13/03/2020
Reçu en préfecture le 13/03/2020
Affiché le 12/03/2020 
ID : 053-200055687-20200305-CC050320DEL1642-DE

CHAPITRE I - ZONE DE PROTECTION ABSOLUE

Cette zone recouvre les espaces non bâtis comportant le cours d'eau (Le Lassay), deux plans d'eau, et des jardins publics et privés situés au pied du château et du front bâti du bourg, ainsi que l'espace situé entre la future déviation et le centre ancien. Ces espaces devront être maintenus en l'état, voire mis en valeur de manière discrète, pour permettre une bonne présentation des monuments historiques et du front Sud du centre ancien.

Les constructions neuves et les extensions de bâtiments existants sont interdites.

La démolition des bâtiments existants repérés sur le plan de la Z.P.P.A.U. est autorisée.

Les murs de clôture et les murs de soutènement devront être maintenus en l'état, réparés, ou reconstruits suivant les dispositions d'origine, en pierre apparente d'origine locale, rejointoyée au mortier de chaux et de teinte soutenue au nu de la pierre et brossé.

Les lignes électriques et les lignes de téléphone devront être enterrées.

Les déboisements, coupe et abattages d'arbres sont interdits, sauf dans le cas où un programme de replantation portant sur les mêmes espèces ou des espèces d'origine locale est joint à la demande d'autorisation, et complété par un engagement de réaliser ce programme dans un délai n'excédant pas douze mois.

SPR LASSAY-LES-CHÂTEAUX Juillet 2019

Envoyé en préfecture le 13/03/2020
Reçu en préfecture le 13/03/2020
Affiché le 12/03/2020 
ID : 053-200055887-20200305-CC050320DELIB42-DE

CHAPITRE II – ZONE D'ABORDS DIRECTS

Cette zone recouvre les espaces bâtis en contact avec la zone de protection absolue, et qui ne sauraient être assimilés au centre historique proprement dit. Cette zone présente un tissu discontinu contenant des bâtiments anciens méritant une mise en valeur.

Les constructions neuves devront être conçues de manière à éviter toute anomalie de forme, d'aspect ou de couleur, susceptible de porter atteinte à la zone contiguë de protection absolue.

Les murs de clôture et les murs de soutènement devront être maintenus en l'état, réparés, ou reconstruits suivant les dispositions d'origine, en pierre apparente d'origine locale, rejointoyée au mortier de chaux de teinte soutenue au nu de la pierre et brossé.

Les limites sur rue seront traitées soit en mur de 2 m. maximum, enduit de teinte beige soutenu, soit par un mur bahut surmonté d'une grille, doublé d'un festonnage ou d'une haie d'essences locales et variées. Les portails et portillons seront travaillés en métallerie dans les mêmes caractéristiques architecturales que la construction.

Les limites séparatives seront traitées soit en mur de 2m. maximum, enduit de teinte beige soutenu, soit par une haie d'essence locales et variées, doublée ou non d'un grillage vert.

SPR LASSAY-LES-CHÂTEAUX Juillet 2019

Envoyé en préfecture le 13/03/2020
Reçu en préfecture le 13/03/2020
Affiché le 12/03/2020
ID : 053-200055887-20200305-CC050320DELIB42-DE

Prescriptions applicables aux constructions existantes :

1) Volume

Le volume des constructions existantes devra être maintenu. Les seules démolitions autorisées ne porteront que sur les édifices présentant un péril pour le public, et sur les bâtiments annexes d'aspect médiocre, dont la suppression permettrait la mise en valeur des constructions principales.

Les surélévations et les écrètements sont interdits, sauf lorsqu'ils permettent de rétablir une continuité avec le volume des constructions voisines.

2) Toitures

2.1 Forme

La forme des couvertures existantes devra être maintenue ou restituée dans les dispositions d'origine lorsqu'elles sont connues.

2.2 Couverture

Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle **ou similaire à bord épaufrés**.

Les arêtiers et faitages restitueront les dispositions d'origine du bâtiment, selon les caractéristiques architecturales de la période de construction.

Des fenêtres de toit (sans saillie par rapport au nu extérieur de la couverture) peuvent être acceptées en nombre limité. Elles seront composées avec la façade et leur taille limitée à 78x98 cm. Elles n'auront pas de dispositifs extérieurs créant une surépaisseur de châssis (système d'occultation). Les costières sont interdites.

2.3 Souches de cheminées

Les souches existantes devront être maintenues. Les dispositions d'origine devront être conservées ou rétablies en ce qui concerne les solins maçonnés et les couronnements. Les souches à créer devront être construites à proximité du faitage et présenter une section minimum de 0.50 x 0.70.

2.4 Les lucarnes

Les lucarnes existantes devront être maintenues, sauf si elles sont de nature à altérer l'édifice. Les lucarnes à créer devront être limitées en nombre (jamais supérieur au nombre de travées de la construction). Leurs dimensions devront être compatibles avec le volume de la toiture. Leurs formes devront être simples, à fronton ou à croupe. Leur couverture devra être à deux versants et présenter un arêtier perpendiculaire à la façade.

2.5 Evacuation des eaux

Envoyé en préfecture le 13/03/2020
Reçu en préfecture le 13/03/2020
Affiché le 12/03/2020
ID : 053-200055887-20200305-CC050320DELIB42-DE

Les eaux seront recueillies dans une gouttière plate type lavalloise ou nantaise, masquée par une planche peinte intégrée au profil de la corniche lorsque celle-ci est elle-même en bois peint.

2.6 Antennes

Les antennes de télévision et de radio apparentes en toiture seront implantées de façon discrète.

2.7 Capteurs solaires

Les capteurs solaires sont interdits.

3) Façades

3.1 Murs

Le traitement des maçonneries devra être conforme aux dispositions d'origine.

D'une manière générale, les édifices antérieurs au 19^e siècle étaient bâtis en moellons irréguliers, de petites dimensions, non assisés, et revêtus d'un enduit. Cette caractéristique devra être respectée, sauf dans les cas exceptionnels où le corps même du mur est constitué de pierre de taille assisée.

Au 19^e siècle, les maçonneries sont généralement faites de moellons régulièrement assisés et soigneusement rejointoyés. Le joint est toujours « beurré » : il épouse les arêtes de la pierre sans les recouvrir. Le joint en creux introduit à une époque relativement récente ne correspond à aucune donnée historique ou technologique : son emploi devra être systématiquement écarté. Sous réserve des prescriptions mentionnées ci-dessus, les maçonneries du 19^e siècle pourront rester apparentes.

3.2 Baies

Les baies comportent toujours un encadrement, généralement en pierres, qui doivent rester apparentes.

3.3 Menuiseries extérieures

Les portes et les fenêtres *d'intérêt patrimonial* devront être conservées ou remplacées à l'identique lorsque leur vétusté n'en permet pas le maintien. *Elles reprendront alors les dispositions d'origine (profil, dessin, teinte).*

L'emploi de fenêtres à petits carreaux devra être réservé aux édifices antérieurs au 18^e siècle.

SPR LASSAY-LES-CHÂTEAUX Juillet 2019

Envoyé en préfecture le 13/03/2020
Reçu en préfecture le 13/03/2020
Affiché le 12/03/2020
ID : 053-200055887-20200305-CC050320DELIB42-DE

Les menuiseries devront toujours être faites à la mesure des baies. La modification des proportions d'une baie à la seule fin d'utiliser une menuiserie industrialisée est interdite.

3.4 Contrevents

Les contrevents devront être pleins. Les renforts par barres et écharpes ne seront tolérés que pour les édifices du 20^e siècle.

Les persiennes ne sont autorisées que pour les édifices du 18^e siècle.

Les contrevents et les persiennes devront être constitués de deux battants repliables sur la façade : les dispositifs repliables en tableaux ne seront autorisés que pour les édifices du 20^e siècle.

3.5 Ferronnerie

Les garde-corps anciens (y compris du 19^e siècle) devront être conservés. Les garde-corps à créer devront obéir à une conception simple évitant tout pastiche. L'usage des fers droits verticaux entre une lisse basse et le main-courante est recommandé.

3.6 Corniches

Les corniches d'origine en pierre ou en bois devront être maintenues ou restituées. Elles devront comporter au moins un quart-de-rond ou un talon et un cavet séparés par un filet. Leur saillie sera comprise entre 0.20 et 0.30 m.

2) Devantures commerciales

4.1 Les devantures en applique sont autorisées sous réserve qu'elles soient exécutées en bois peint, s'inspirant des modèles traditionnels.

4.2 Les devantures intégrées à la façade devront respecter la structure de l'immeuble et s'harmoniser avec le percement des étages. Les caissons couvrant toute la largeur des façades ne sont pas autorisés. Les stores droits sont seuls autorisés, leur longueur ne devra pas excéder celle de la devanture. Lorsqu'une devanture occupe plusieurs baies, le store devra être interrompu au droit du trumeau. Les systèmes de stores-corbeille ou capote sont proscrits.

3) Vérandas

Les Vérandas devront présenter des formes simples et un volume discret adapté au caractère de la construction existante. Elles devront être exécutées en métal peint ou laqué, de teinte soutenue.

4) Enseignes

6.1 Enseignes parallèles au mur de façade.

SPR LASSAY-LES-CHÂTEAUX Juillet 2019

Envoyé en préfecture le 13/03/2020
Reçu en préfecture le 13/03/2020
Affiché le 12/03/2020
ID : 053-200055687-20200305-CC050320DELIB42-DE

Sont seuls autorisés :

- Les lettres ou motifs peints ou collés sur des panneaux rapportés sur façade,
- Les lettres boîtiers isolées éclairées par l'intérieur, comportant une face opaque et des chants lumineux, ou une face lumineuse et des chants opaques,
- Les lettres découpées dans un caisson opaque, éclairées par l'intérieur, sous réserve que le caisson soit intégré à la composition de la devanture.
- Une seule enseigne par activité et immeuble.

6.2 Enseignes perpendiculaires

Le nombre d'enseignes perpendiculaires est limité à une par commerce. Les caissons lumineux sont autorisés sous réserve que leurs chants soient opaques.

La dimension des enseignes ne devra pas excéder 0.60 x 0.80.

Ces enseignes doivent être en rapport avec les activités commerciales abritées par les bâtiments, et sans aucune publicité extérieure qui s'y ajoute.

L'enseigne parlante (signe, logo, image) sera préférée à toute autre.

Prescriptions applicables aux constructions neuves :

1) Volumes

Les volumes devront être simples. Des adaptations à cette règle générale seront admises sous réserve qu'elles soient justifiées par des contraintes fonctionnelles.

2) Toitures

2.1 Forme

Les toitures comporteront deux versants. Toutefois, les volumes annexes de faibles dimensions pourront être couverts en appentis. Les saillies de toitures sur les murs pignons ne sont pas autorisées.

2.2 Couverture

Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle ou en tout autre matériau présentant un aspect général comparable, posé à pureau droit.

Les tuiles (terre cuite ou béton) ne sont pas autorisées.

2.3 Souches de cheminées

SPR LASSAY-LES-CHÂTEAUX Juillet 2019

Envoyé en préfecture le 13/03/2020
Reçu en préfecture le 13/03/2020
Affiché le 12/03/2020
ID : 053-200055887-20200305-CC050320DELIB42-DE

Les souches seront placées à proximité du faîtage et devront comporter une section minimum de 0.50 x 0.70.

2.4 Lucarnes

Le nombre et la dimension des lucarnes devront être compatibles avec le volume de la toiture.

Les châssis de toit sont autorisés lorsqu'ils sont de faibles dimensions et encastrés.

2.5 Évacuation des eaux pluviales

L'utilisation de techniques et matériaux traditionnels sera privilégiée.

2.6 Antennes

Seules les antennes apparentes de dimension réduites sont autorisées.

2.7 Capteurs solaires

Les capteurs solaires devront être intégrés au volume de la construction ou à défaut, disposés au niveau du terrain naturel.

3) Façades

3.1 Murs

Les murs en pierre apparente sont autorisés, sous réserve que ce mode de construction soit appliqué à l'ensemble de l'édifice.

La pierre devra être de provenance locale, les joints devront être exécutés au mortier de chaux de teinte soutenue, au nu de la pierre et brossés.

Les harpes et les chaînes d'angles en saillie sur le nu des murs sont interdites.

Les murs en maçonnerie enduite sont autorisés sous réserve que ce mode de construction soit appliqué à l'ensemble de l'édifice. Les enduits devront être de teinte soutenue, la dernière couche devra être grattée de façon à obtenir un grain moyen. Les enduits lisses et les enduits à la tyrolienne ne sont pas autorisés, de même que les enduits ou peintures blancs.

3.2 Baies

Les baies devront être de proportions carrées ou rectangulaires (plus hautes que larges). Des adaptations à cette règle générale seront admises, sous réserve qu'elles soient justifiées par des contraintes fonctionnelles ou esthétiques.

3.3 Menuiserie extérieures

SPR LASSAY-LES-CHÂTEAUX Juillet 2019

Envoyé en préfecture le 13/03/2020
Reçu en préfecture le 13/03/2020
Affiché le 12/03/2020
ID : 053-2020055687-20200305-CC050320DELIB42-DE

Néant.

3.4 Contrevents

Néant.

3.5 Ferronnerie

Les garde-corps devront obéir à une conception simple, évitant tout pastiche.

3.6 Corniches

Néant.

4) Devantures commerciales

4.1 Les devantures en applique sont autorisées sous réserve qu'elles soient exécutées en bois peint, s'inspirant des modèles traditionnels.

4.2 Les devantures intégrées à la façade devront respecter la structure de l'immeuble et s'harmoniser avec le percement des étages. Les caissons couvrant toute la largeur des façades ne sont pas autorisés. Les stores droits sont seuls autorisés, leur longueur ne devra pas excéder celle de la devanture. Lorsqu'une devanture occupe plusieurs baies, le store devra être interrompu au droit du trumeau. Les systèmes de stores-corbeille ou capote sont prescrits.

5) Vérandas

Néant.

6) Enseignes

6.1 Enseignes parallèles au mur de façade.

Sont seuls autorisés :

- Les lettres ou motifs peints ou collés sur des panneaux rapportés sur façade,
- Les lettres boîtiers isolées éclairées par l'intérieur, comportant une face opaque et des chants lumineux, ou une face lumineuse et des chants opaques,
- Les lettres découpées dans un caisson opaque, éclairées par l'intérieur, sous réserve que le caisson soit intégré à la composition de la devanture.
- Une seule enseigne par activité et immeuble

6.2 Enseignes perpendiculaires

Le nombre d'enseignes perpendiculaires est limité à une par commerce. Les caissons lumineux sont autorisés sous réserve que leurs chants soient opaques.

SPR LASSAY-LES-CHÂTEAUX Juillet 2019

Envoyé en préfecture le 13/03/2020
Reçu en préfecture le 13/03/2020
Affiché le 12/03/2020
ID : 053-200056887-20200305-CC050320DELIB42-DE

La dimension des enseignes ne devra pas excéder 0.60 x 0.80.

Ces enseignes doivent être en rapport avec les activités commerciales abritées par les bâtiments, et sans aucune publicité extérieure qui s'y ajoute.

L'enseigne parlante (signe, logo, image) sera préférée à toute autre.

SPR LASSAY-LES-CHÂTEAUX Juillet 2019

Envoyé en préfecture le 13/03/2020
Reçu en préfecture le 13/03/2020
Affiché le 12/03/2020 
ID : 053-201055687-20200305-CC050320DELIB42-DE

CHAPITRE III - ZONE HISTORIQUE

Cette zone recouvre l'ensemble des espaces bâtis de manière continue, ou quasi-continue, le long des voies et des places constituant l'armature du centre ancien.

Les travaux modifiant l'aspect des constructions existantes devront contribuer à la mise en valeur du centre ancien. Les dispositions d'origine devront être conservées ou restituées. Les altérations devront être supprimées ou atténuées. Les volumes et les percements nouveaux pourront être admis sous réserve qu'ils ne modifient pas sensiblement le caractère des constructions existantes, ou des lieux avoisinants.

Les matériaux devront être d'origine naturelle et mis en œuvre de manière traditionnelle, adaptée à la typologie des constructions. Des dérogations mineures à cette règle pourront être admises si elles n'affectent pas le caractère des constructions.

Les constructions neuves devront s'intégrer, par leur volume et leur aspect, au caractère des constructions non dénaturées du voisinage. L'implantation des constructions neuves devra respecter le caractère continu de l'urbanisation de la zone historique.

Les murs de clôture et les murs de soutènement devront être maintenus en l'état, réparés, ou reconstruits suivant les dispositions d'origine, en pierre apparente d'origine locale, rejointoyée au mortier de chaux de teinte soutenue au nu de la pierre et brossé.

Les limites sur rue seront traitées soit en mur de 2 m. maximum, enduit de teinte beige soutenu, soit par un mur bahut surmonté d'une grille, doublé d'un festonnage ou d'une haie d'essences locales et variées. Les portails et portillons seront travaillés en métallerie dans les mêmes caractéristiques architecturales que la construction.

Les limites séparatives seront traitées soit en mur de 2m. maximum, enduit de teinte beige soutenu, soit par une haie d'essence locales et variées, doublée ou non d'un grillage vert.

SPR LASSAY-LES-CHÂTEAUX Juillet 2019

Envoyé en préfecture le 13/03/2020
Reçu en préfecture le 13/03/2020
Affiché le 12/03/2020
ID : 053-200055887-20200305-CC050320DELIB42-DE

Prescriptions applicables aux constructions existantes :

1) Volume

Le volume des constructions existantes devra être maintenu. Les seules démolitions autorisées ne porteront pas que sur les édifices présentant un péril pour le public, et sur les bâtiments annexes d'aspect médiocre, dont la suppression permettrait la mise en valeur des constructions principales.

Les surélévations et les écrêtements sont interdits, sauf lorsqu'ils permettent de rétablir une continuité avec le volume des constructions voisines.

2) Toitures

2.1 Forme

La forme des couvertures existantes devra être maintenue ou restituée dans les dispositions d'origine lorsqu'elles sont connues.

2.2 Couverture

Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle. Les arêtiers et faîtages en zinc sont interdits.

2.3 Souches de cheminées

Les souches existantes devront être maintenues. Les dispositions d'origine devront être conservées ou rétablies en ce qui concerne les solins maçonnés et les couronnements. Les souches à créer devront être construites à proximité du faîtage et présenter une section minimum de 0.50 x 0.70.

2.4 Lucarnes

Les lucarnes existantes devront être maintenues. Les lucarnes à créer devront être limitées en nombre (jamais supérieur au nombre de travées de la construction). Leurs dimensions devront être compatibles avec le volume de la toiture. Leurs formes devront être simples, à fronton ou à croupe. Leur couverture devra être à deux versants et présenter un arêtier perpendiculaire à la façade.

Des fenêtres de toit (sans saillie par rapport au nu extérieur de la couverture) peuvent être acceptées au cas par cas et en nombre limité lorsqu'elles ne sont pas visibles depuis les espaces publics. Elles seront limitées en nombre et composées avec la façade, leur taille limitée à 55x78cm. Elles n'auront pas de dispositif extérieurs créant une surépaisseur de châssis (système d'occultation). Les costières sont interdites.

2.5 Evacuation des eaux

Envoyé en préfecture le 13/03/2020
Reçu en préfecture le 13/03/2020
Affiché le 12/03/2020
ID : 053-2020055687-20200305-CC0503200ELIB42-DE

Les eaux seront recueillies dans une gouttière plate type lavalloise ou nantaise masquée par une planche peinte intégrée au profil de la corniche lorsque celle-ci est elle-même en bois peint.

2.6 Antennes

Les antennes de télévision et de radio apparentes en toiture sont interdites.

2.7 Capteurs solaires

Les capteurs solaires sont interdits.

3) Façades

3.1 Murs

Le traitement des maçonneries devra être conforme aux dispositions d'origine.

D'une manière générale, les édifices antérieurs au 19^e siècle étaient bâtis en moellons irréguliers, de petites dimensions, non assisés, et revêtus d'un enduit. Cette caractéristique devra être respectée, sauf dans les cas exceptionnels où le corps même du mur est constitué de pierre de taille assisée.

Au 19^e siècle, les maçonneries sont généralement faites de moellons régulièrement assisés et soigneusement rejointoyés. Le joint est toujours « beurré » : il épouse les arêtes de la pierre sans les recouvrir. Le joint en creux introduit à une époque relativement récente ne correspond à aucune donnée historique ou technologique : son emploi devra être systématiquement écarté. Sous réserve des prescriptions mentionnées ci-dessus, leurs maçonneries du 19^e siècle pourront rester apparentes.

3.2 Baies

Les baies comportent toujours un encadrement, généralement en pierres, qui doivent rester apparentes.

3.3 Menuiseries extérieures

Les portes et les fenêtres **d'intérêt patrimonial** devront être conservées ou remplacées à l'identique lorsque leur vétusté n'en permet pas le maintien. **Elles reprendront alors les dispositions d'origine (profil, dessin, teinte).**

L'emploi de fenêtres à petits carreaux devra être réservé aux édifices antérieurs au 18^e siècle.

SPR LASSAY-LES-CHÂTEAUX Juillet 2019

Envoyé en préfecture le 13/03/2020
Reçu en préfecture le 13/03/2020
Affiché le 12/03/2020 
ID : 053-200055887-20200305-CC050320DELIB42-DE

Les menuiseries devront toujours être faites à la mesure des baies. La modification des proportions d'une baie à la seule fin d'utiliser une menuiserie industrialisée est interdite.

Le seul matériau utilisé sera le bois peint, de teinte claire ou très foncée. Toute couleur vive est à exclure. ***Un autre matériau pourra être autorisé sous réserve de présenter des profils et dessins similaires que celles en bois, pour les façades non visibles depuis les espaces publics.***

3.4 Contrevents

Les contrevents devront être pleins. Les renforts par barres et les écharpes ne seront tolérés que pour les édifices du 20^e siècle.

Les persiennes ne sont autorisées que pour les édifices postérieurs au 18^e siècle.

Les contrevents et les persiennes devront être constitués de deux battants repliables sur la façade : les dispositifs repliables en tableaux ne seront autorisés que pour les édifices du 20^e siècle.

La teinte sera identique à celle des menuiseries qu'ils protègent.

3.5 Ferronnerie

Les garde-corps anciens (y compris du 19^e siècle) devront être conservés. Les gardes corps à créer devront obéir à une conception simple évitant tout pastiche. L'usage des fers droits verticaux entre une lisse basse et la main-courante est recommandé.

3.6 Corniches

Les corniches d'origine en pierre ou en bois devront être maintenues restituées. Elles devront comporter au moins un quart-de-rond ou un talon et un cavet séparés par un filet. Leur saillie sera comprise entre 0,20 et 0,30 m.

4) Devantures commerciales

4.1 Les devantures en applique sont autorisées sous réserve qu'elles soient exécutées en bois peint, s'inspirant des modèles traditionnels.

4.2 Les devantures intégrées à la façade devront respecter la structure de l'immeuble et s'harmoniser avec le percement des étages. Les caissons couvrant toute la largeur des façades ne sont pas autorisés. Les stores droits sont seuls autorisés, leur longueur ne devra pas excéder celle de la devanture. Lorsqu'une devanture occupe plusieurs baies, le store devra être interrompu au droit du trumeau. Les systèmes de stores-corbeille ou capote sont proscrits.

Envoyé en préfecture le 13/03/2020
Reçu en préfecture le 13/03/2020
Affiché le 12/03/2020
ID : 053-200055687-20200305-CC050320DELIB42-DE

5) Vérandas

Les vérandas devront présenter des formes simples et un volume discret adapté au caractère de la construction existante. Elles devront être exécutées en métal peint ou laqué, de teinte soutenue.

6) Enseignes

6.1 Enseignes parallèles au mur de façade.

Sont seuls autorisés :

- Les lettres ou motifs peints ou collés sur des panneaux rapportés sur façade,
- Les lettres boîtiers isolées éclairées par l'intérieur, comportant une face opaque et des chants lumineux, ou une face lumineuse et des chants opaques,
- Les lettres découpées dans un caisson opaque, éclairées par l'intérieur, sous réserve que le caisson soit intégré à la composition de la devanture.
- Une seule enseigne par activité et immeuble

6.2 Enseignes perpendiculaires

Le nombre d'enseignes perpendiculaires est limité à une par commerce. Les caissons lumineux sont autorisés sous réserve que leurs chants soient opaques.

La dimension des enseignes ne devra pas excéder 0,60 x 0,80.

Ces enseignes doivent être en rapport avec les activités commerciales abritées par les bâtiments, et sans aucune publicité extérieure qui s'y ajoute.

L'enseigne parlante (signe, logo, image) sera préférée à toute autre.

Prescriptions applicables aux constructions neuves :

1) Volumes

Les volumes devront être simples. Des adaptations à cette règle générale seront autorisées, sous réserve qu'elles soient justifiées par des contraintes fonctionnelles.

2) Toitures

2.1 Forme

Les toitures comporteront deux versants de pente égale, comprise entre 40 et 50°. Toutefois, les volumes annexes de faibles dimensions pourront être couverts en appentis.

SPR LASSAY-LES-CHÂTEAUX Juillet 2019

Envoyé en préfecture le 13/03/2020
Reçu en préfecture le 13/03/2020
Affiché le 12/03/2020
ID : 053-200055687-20200305-CC050320DELIB42-DE

Les saillies de toiture sur les murs pignons ne sont pas autorisées.

2.2 Couverture

Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle posée à pureau droit.

2.3 Souches de cheminées

Les souches seront placées à proximité du faîtage et devront comporter une section minimum de 0,50 x 0,70.

2.4 Lucarnes

Le nombre et la dimension des lucarnes devront être compatibles avec le volume de la toiture.

Les châssis de toit ne sont pas autorisés.

2.5 Evacuation des eaux pluviales.

Les eaux seront recueillies dans une gouttière lavalloise.

2.6 Antennes

Les antennes apparentes en toiture ne sont pas autorisées.

2.7 Capteurs solaires

Les capteurs solaires sont interdits.

3) Façades

3.1 Murs

Les murs en pierre apparente sont autorisés, sous réserve que ce mode de construction soit appliqué à l'ensemble de l'édifice.

La pierre devra être de provenance locale.

Les joints devront être exécutés au mortier de chaux de teinte soutenue devront être de teinte soutenue au nu de la pierre et brossés.

Les harpes et les chaînes d'angles en saillie sur le nu des murs sont interdites.

Les murs en maçonnerie enduite sont autorisés, sous réserve que ce mode de construction soit appliqué à l'ensemble de l'édifice.

SPR LASSAY-LES-CHÂTEAUX Juillet 2019

Envoyé en préfecture le 13/03/2020
Reçu en préfecture le 13/03/2020
Affiché le 12/03/2020
ID : 053-20005687-20200305-CC050320DEL1642-DE

Les enduits devront être de teinte soutenue. La dernière couche devra être grattée, de façon à obtenir un grain moyen. Les enduits lisses et les enduits à la tyrolienne sont interdits.

3.2 Baies

Les baies devront être de proportions carrées ou rectangulaires. Des adaptations à cette règle générale seront admises, sous réserve qu'elles soient justifiées par des contraintes fonctionnelles.

Les baies ouvertes dans les murs pignons ne sont pas autorisées.

3.3 Menuiseries extérieures

Elles seront de teinte claire ou très foncée. Toute couleur vive est à exclure.

3.4 Contrevents

La teinte sera identique à celle des menuiseries qu'ils protègent.

3.5 Ferronnerie

Les garde-corps devront obéir à une conception simple, évitant tout pastiche.

3.6 Corniches

Néant.

4) Devantures commerciales

4.1 Les devantures en applique sont autorisées sous réserve qu'elles soient exécutées en bois peint, s'inspirant des modèles traditionnels.

4.2 Les devantures intégrées à la façade devront respecter la structure de l'immeuble et s'harmoniser avec le percement des étages. Les caissons couvrant toute la largeur des façades ne sont pas autorisés. Les stores droits sont seuls autorisés, leur longueur ne devra pas excéder celle de la devanture. Lorsqu'une devanture occupe plusieurs baies, le store devra être interrompu au droit du trumeau. Les systèmes de stores-corbeille ou capote sont proscrits.

5) Vérandas

Les vérandas devront être exécutées en métal peint ou laqué.

6) Enseignes

6.1 Enseignes parallèles au mur de la façade.

SPR LASSAY-LES-CHÂTEAUX Juillet 2019

Envoyé en préfecture le 13/03/2020
Reçu en préfecture le 13/03/2020
Affiché le 12/03/2020
ID : 053-200055887-20200305-CC0503200ELIB42-DE

Sont seuls autorisés :

- Les lettres ou motifs peints ou collés sur des panneaux rapportés sur façade,
- Les lettres boîtiers isolées éclairées par l'intérieur, comportant une face opaque et des chants lumineux ; ou une face lumineuse et des chants opaques,
- Les lettres découpées dans un caisson opaque, éclairées par l'intérieur, sous réserve que le caisson soit intégré à la composition de la devanture.
- Une seule enseigne par activité et immeuble.

6.2 Enseignes perpendiculaires

Le nombre d'enseignes perpendiculaires est limité à une par commerce. Les caissons lumineux sont autorisés sous réserve que leurs chants soient opaques.

La dimension des enseignes ne devra pas excéder 0,60 x 0,80.

Ces enseignes doivent être en rapport avec les activités commerciales abritées par les bâtiments, et sans aucune publicité extérieure qui s'y ajoute.

L'enseigne parlante (signe, logo, image) sera préférée à toute autre.

Envoyé en préfecture le 13/03/2020
Reçu en préfecture le 13/03/2020
Affiché le 12/03/2020 
ID : 053-200055887-20200305-CC050320DEL1B42-DE

CHAPITRE IV – ZONE DE TRANSITION

Cette zone est composée des franges de la zone historique et reste dans la zone d'influence du château quoique les co-visibilités soient plus faibles, ou même nulles par endroits.

Cette zone, de densité moyenne ou faible, présente un tissu discontinu dont il convient de préserver les ambiances semi-urbaines et le paysage urbain à dominante végétale.

Les travaux modifiant l'aspect des constructions existantes devront contribuer à la mise en valeur des éléments architecturaux significatifs, lorsqu'ils existent.

Les constructions neuves devront s'intégrer, par leur volume et leur aspect, au caractère général de la zone. L'utilisation des matériaux naturels en façade et en couverture est recommandée. Toutefois, l'utilisation des matériaux manufacturés ou industrialisés pourra être admise sous réserve que leur texture et leur tonalité restent en harmonie sous réserve que leur texture et leur tonalité restent en harmonie avec le cadre bâti attenant.

Les murs de clôture et les murs de soutènement devront être maintenus en l'état, réparés, ou reconstruits suivant les dispositions d'origine, en pierre apparente d'origine locale, rejointoyée au mortier de chaux de teinte soutenue au nu de la pierre et brossé.

Les limites sur rue seront traitées soit en mur de 2 m. maximum, enduit de teinte beige soutenu, soit par un mur bahut surmonté d'une grille, doublé d'un festonnage ou d'une haie d'essences locales et variées. Les portails et portillons seront travaillés en métallerie dans les mêmes caractéristiques architecturales que la construction.

Les limites séparatives seront traitées soit en mur de 2m. maximum, enduit de teinte beige soutenu, soit par une haie d'essence locales et variées, doublée ou non d'un grillage vert.

SPR LASSAY-LES-CHÂTEAUX Juillet 2019

Envoyé en préfecture le 13/03/2020
Reçu en préfecture le 13/03/2020
Affiché le 12/03/2020 
ID : 053-200055887-20200305-CC050320DEL1642-DE

Prescription applicables aux constructions existantes :

Les dispositions réglementaires applicables pour cette zone sont strictement identiques à celles pour les constructions existantes de la zone historique.

Prescription applicables aux constructions neuves :

1) Volumes

Les volumes devront être simples. Des adaptations à cette règle générale seront admises sous réserve qu'elles soient justifiées par des contraintes fonctionnelles.

2) Toitures

2.1 Forme

Les toitures du **volume principal** comporteront deux versants de pente égale, *en ardoise naturelle ou similaire. Les annexes ou volumes secondaires pourront proposer une pente plus faible, dans ce cas la toiture pourra être en zinc ou similaire.*

Les saillies de toiture sur les murs pignons ne sont pas autorisées.

2.2 Couverture

Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle ou en tout autre matériau présentant un aspect général comparable, posé à pureau droit.

Les tuiles (terre cuite ou béton) ne sont pas autorisées, sauf celles de couleur ardoise.

2.3 Souches de cheminées

Les souches seront placées à proximité du faîtage et devront comporter une section minimum de 0,50 x 0,70.

2.4 Lucarnes

Le nombre et la dimension des lucarnes devront être compatibles avec le volume de la toiture.

Les châssis de toit sont autorisés.

2.5 Evacuation des eaux pluviales

Néant.

SPR LASSAY-LES-CHÂTEAUX Juillet 2019

Envoyé en préfecture le 13/03/2020
Reçu en préfecture le 13/03/2020
Affiché le 12/03/2020
ID : 053-2020056887-20200305-CC050320DEL1842-DE

2.6 Antennes

Seules les antennes apparentes de dimensions réduites sont autorisées.

2.7 Capteurs solaires

Les capteurs solaires devront être intégrés au volume de la construction ou, à défaut, disposés au niveau du terrain naturel.

3) Façades

3.1 Murs

Les murs en pierre apparente sont autorisés, sous réserve que ce mode de construction soit appliqué à l'ensemble de l'édifice.

La pierre devra être de provenance locale, les joints devront être exécutés au mortier de chaux de teinte soutenue, au nu de la pierre, et brossés.

Les harpes et les chaînes d'angles en saillie sur le nu des murs sont interdites.

Les murs en maçonnerie enduite sont autorisés sous réserve que ce mode de construction soit appliqué à l'ensemble de l'édifice. Les enduits devront être de teinte soutenue, la dernière couche devra être grattée de façon à obtenir un grain moyen. Les enduits lisses et les enduits à la tyrolienne ne sont pas autorisés.

3.2 Baies

Les baies devront être de proportions carrées ou rectangulaires. Des adaptations à cette règle générale seront admises sous réserve qu'elles soient justifiées par des contraintes fonctionnelles.

Les baies ouvertes dans les murs pignons ne sont pas autorisées dans la hauteur du comble.

3.3 Menuiseries extérieures

Néant.

3.4 Contrevents

Néant.

3.5 Ferronnerie

Néant.

SPR LASSAY-LES-CHÂTEAUX Juillet 2019

Envoyé en préfecture le 13/03/2020
Reçu en préfecture le 13/03/2020
Affiché le 12/03/2020
ID : 053-200055887-20200305-CC0503200ELIB42-DE

3.6 Corniche

Néant.

4) Devantures commerciales

4.1 Les devantures en applique sont autorisées sous réserve qu'elles soient exécutées en bois peint, s'inspirant des modèles traditionnels.

4.2 Les devantures intégrées à la façade devront respecter la structure de l'immeuble et s'harmoniser avec le percement des étages. Les caissons couvrant toute la largeur des façades ne sont pas autorisés. Les stores droits sont seuls autorisés, leur longueur ne devra pas excéder celle de la devanture. Lorsqu'une devanture occupe plusieurs baies, le store devra être interrompu au droit du trumeau. Les systèmes de stores-corbeille ou capote sont proscrits.

5) Vérandas

Néant.

6) Enseignes

6.1 Enseignes parallèles au mur de façade.

Sont seuls autorisés :

- Les lettres ou motifs peints ou collés sur des panneaux rapportés sur façade,
- Les lettres boîtiers isolées par l'intérieur, comportant une face opaque et des chants lumineux ou une face lumineuse et des chants opaques,
- Les lettres découpées dans un caisson opaque, éclairées par l'intérieur, sous réserve que le caisson soit intégré à la composition de la devanture.
- Une seule enseigne par activité et immeuble.

6.2 Enseignes perpendiculaires

Le nombre d'enseignes perpendiculaires est limité à une par commerce. Les caissons lumineux sont autorisés sous réserve que leurs chants soient opaques.

La dimension des enseignes ne devra pas excéder 0,60 x 0,80.

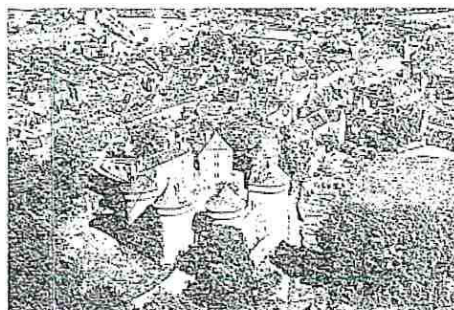
Ces enseignes doivent être en rapport avec les activités commerciales abritées par les bâtiments, et sans aucune publicité extérieure qui s'y ajoute.

L'enseigne parlante (signe, logo, image) sera préférée à toute autre.

SPR LASSAY-LES-CHÂTEAUX Juillet 2019

LASSAY LES CHATEAUX

Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain



Juillet 1988
annexe 2 a - Repérage périmètre de protection
mise à jour 28 octobre 1988

Ministère de la Culture

J.M. LEPINAY, ARCHITECTE D.P.L.C

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal en date du : 28 MARS 1994



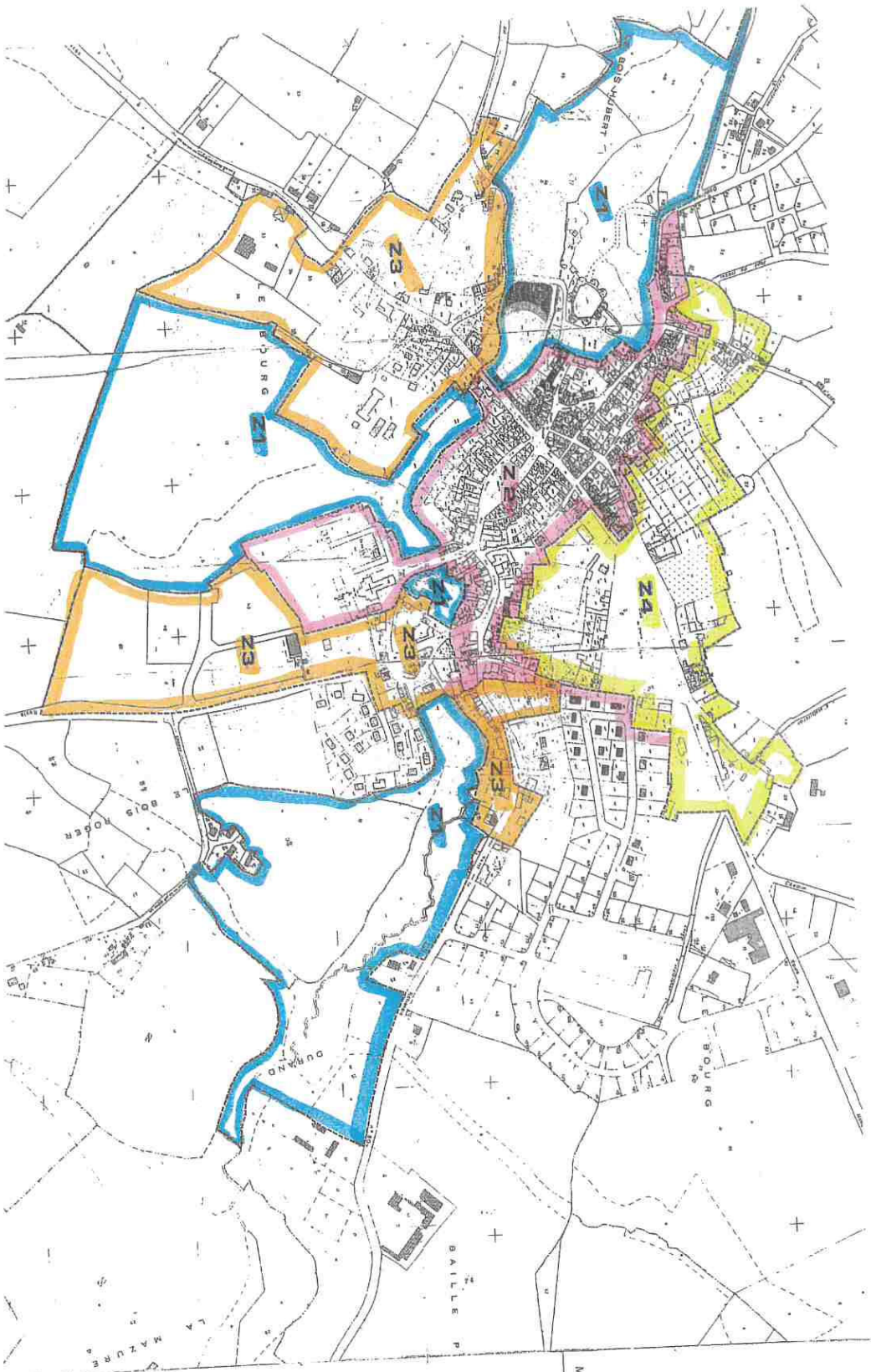
La Mairie
Signé

*Vu pour être annexé à
mon arrêté n° 93/DIREN/111



Légende :

- | | |
|-----------|----------------------------|
| Z1 | Zone de protection absolue |
| Z2 | Zone historique |
| Z3 | Zone d'abords directs |
| Z4 | Zone de transition |



LASSAY LES CHATEAUX

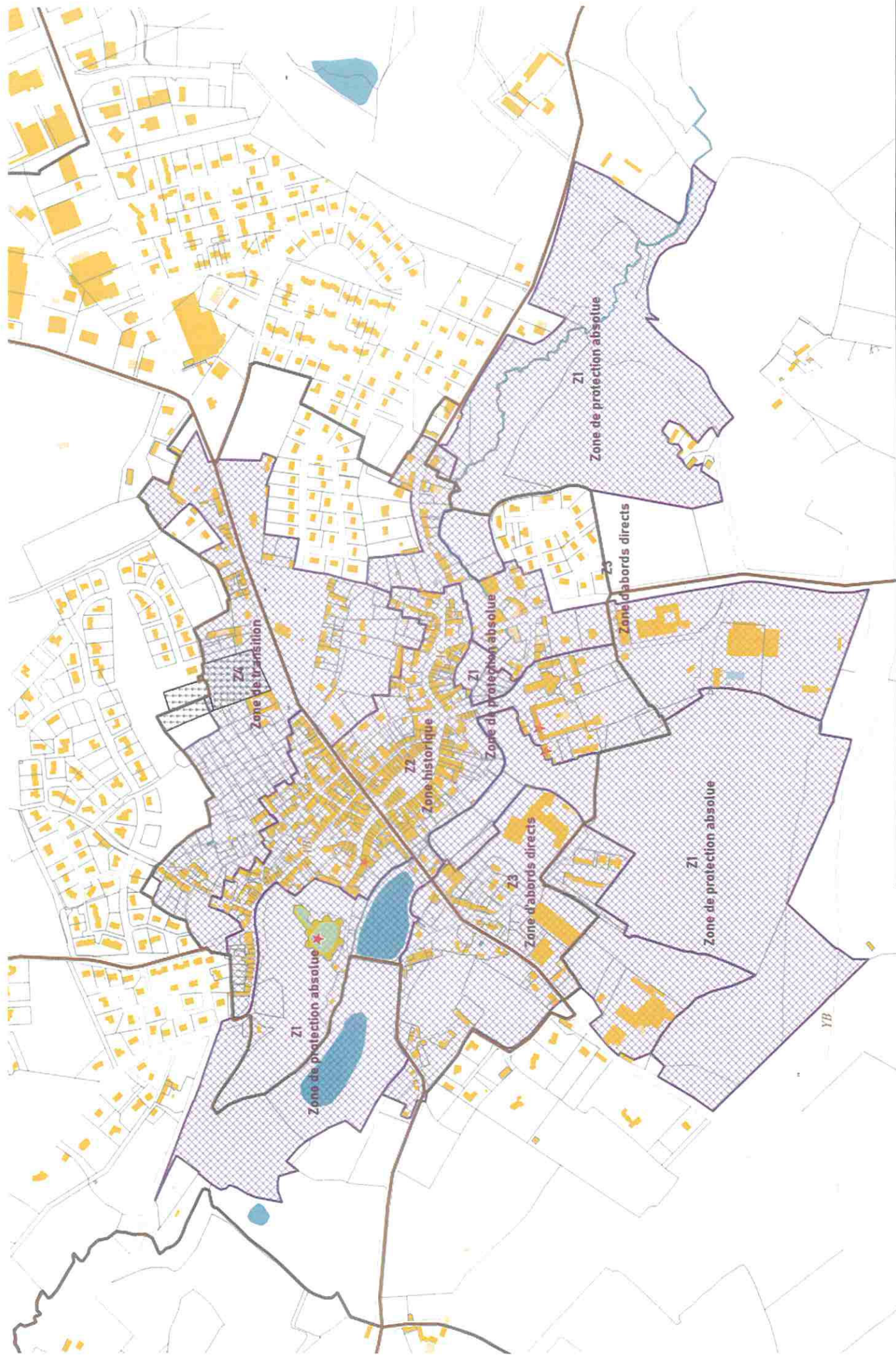
Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain



Juillet 1988
 annexe 2 a - Repérage périmètre de protection
 mise à jour 28 octobre 1988
 J.M. LEPINAY, ARCHITECTE D.P.L.C.
 Ministère de la Culture



- Légende :
- Z1 Zone de protection absolue
 - Z2 Zone historique
 - Z3 Zone d'intérêt architectural
 - Z4 Zone de transition



AC4 (Lassay les châteaux) Zone de protection du patrimoine architectural et urbain (SPR_detail_lassay_193)

Parcelle Vallons 3

- Adresses
- Cadastre Internet
- Cadastre
- Réseaux
- Foncier
- PLUi
- ANNEXES
- SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)
 - AC1 Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits
 - Lassey les Châteaux
 - AC1 Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits (pct_MC_193) copie
 - AC1 Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits (surl_MC_193) copie
 - AC1 Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits (assiette_sup_193)
 - AC2 Servitude relative aux sites inscrits et classés (site_inscrit_MC_193)
 - AC2 Servitude relative aux sites inscrits et classés (site_classe_MC_193)
 - AC4 Zone de protection du patrimoine architectural et urbain
 - AC4 (Lassey les châteaux) Zone de protection du patrimoine architectural et urbain (SPR_detail_Lassey)
 - AS1 Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales
 - I4 Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique aérienne ou souterraine
 - PT2 Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles
- PRESCRIPTIONS D'URBANISME
- ZONES
 - Environnement
 - Secteurs
 - Habitat
 - Fond de carte



Les parcelles du lotissement des Vallons, Vallons 2 et Vallons 3, ne sont pas concernées par le SPR, mais elles ont des servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits (cercles AC1 ; AC2 ; AC4) à respecter.