

PROJET RENAISSANCE TEXTILE

Changé (53)

P.J. n°4 Respect des prescriptions des plans d'urbanismes et des plans d'occupations des sols

Contexte

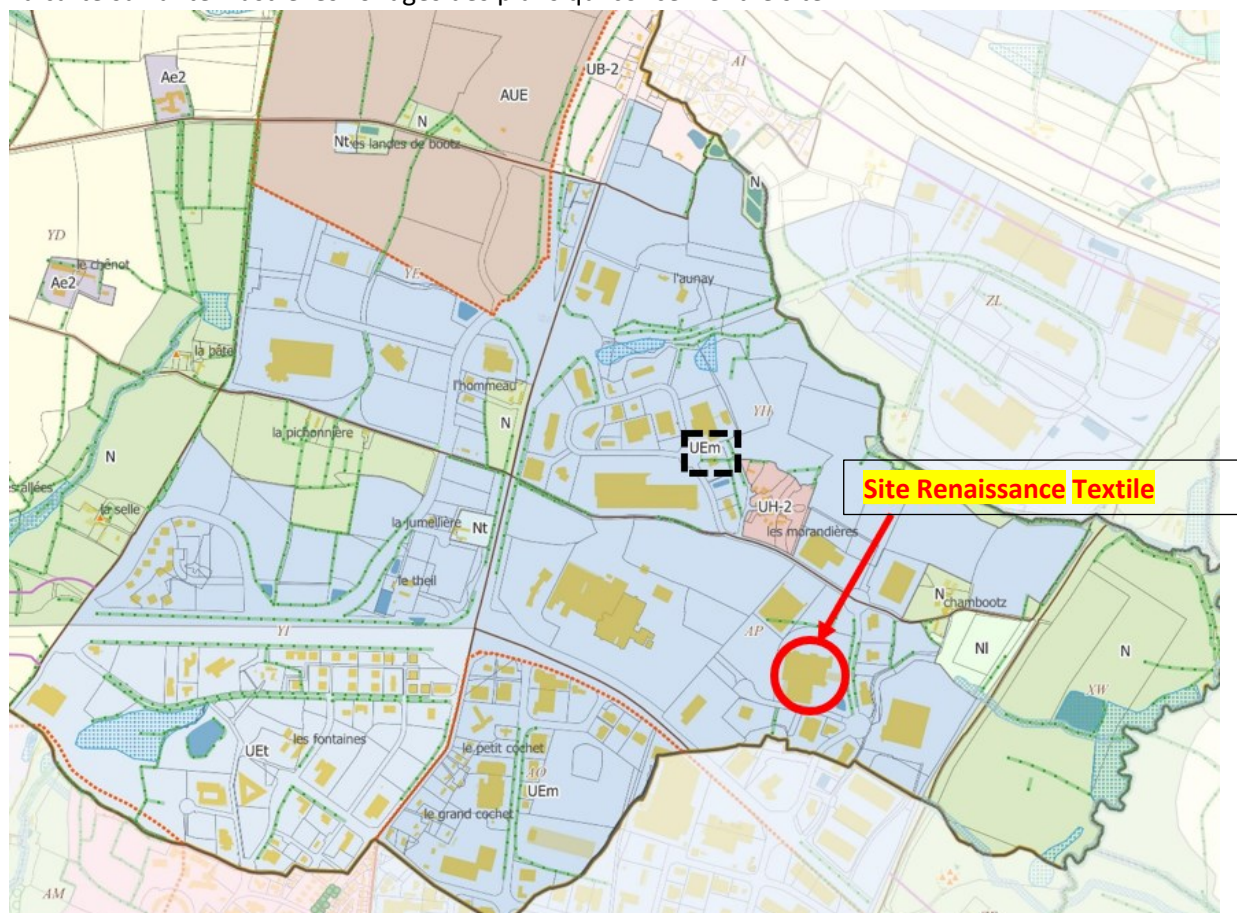
Le présent document justifie de la compatibilité du projet vis-à-vis du PLUi en vigueur dans la commune de Changé.

Définition des zonages concernés

Le site RENAISSANCE TEXTILE est situé sur le territoire de la commune de Changé à l'adresse suivante : 15 rue Charles Darwin, dans la zone d'activité des Morandières.

Le site doit donc être en accord avec le plan d'urbanisme établi sur cette commune.

La carte suivante illustre les zonages des plans qui concernent le site :



La carte est disponible au lien suivant : [42CHANGE.pdf \(agglo-laval.fr\)](#)

Le site de la mairie de Changé indique que le site est réglementé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Laval (et remplace le PLU depuis 2019) : La zone sur laquelle se trouve le site est classée UEm d'après le plan de zonage du PLUi.

Nous présentons dans la suite de ce document les différents extraits de règlements en vigueur pour cette zone et nous justifions le respect par le site des prescriptions édictées.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Changé

Le PLUi de Changé définit des réglementations générales pour l'ensemble des zones et des réglementations spécifiques à chaque zone.

Nous listons ci-dessous les différents articles régissant l'occupation de l'ensemble des zones définies dans le PLUi et nous justifions leur respect sur le site (voir RGLT et annexe du PLUi, « Dispositions communes applicables à toutes les zones » à partir de la page 7).

Légende :

- NA = Non Applicables

Dispositions communes applicables à toutes les zones

Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures des activités

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

1.1. Destinations et sous-destinations au titre du Code de l'Urbanisme

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 a conduit à une redéfinition des destinations des constructions avec la création de sous-destinations. Les articles 1.1 et 1.2 de chaque zone précisent les destinations et sous destinations autorisées ou soumises à conditions. Le tableau ci-dessous permet de les définir plus précisément.

Destinations	Sous-destinations	Définitions (décret du 10 novembre 2016)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes
	Exploitation forestière	Constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

	Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Conforme

Le site de RENAISSANCE TEXTILE est une installation manufacturière qui assure la production de textile.

Selon la définition du PLUi (voir tableau ci-dessus), la nature de l'activité de RENAISSANCE TEXTILE peut être qualifiée d'industrie.

La zone UEm est destinée à l'accueil d'industrie, voir page 26 de ce document (première disposition du règlement de la zone UE).

1.2. Destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Destinations des constructions

Lorsqu'une destination est interdite dans une zone, sont interdites :

- les constructions nouvelles,
- les extensions et annexes des constructions existantes, sauf si elles sont autorisées sous conditions,
- les changements de destination vers la destination interdite.

Dispositions relevant des inscriptions graphiques

- Zone *non aedificandi* : Il s'agit d'une zone ne pouvant recevoir de construction (par exemple en bordure de rue, avenue, ...) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Conforme

Le site de RENAISSANCE TEXTILE est conforme à la destination des constructions sur sa zone (zone UEm).

Voir réponse à la disposition précédente.

D'après le règlement graphique le site ne s'inscrit pas dans une zone aedificandi.

1.3. Destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Ouvrages spécifiques

Dans toutes les zones concernées par le passage de l'A81, sont autorisés les constructions, installations, dépôts et aménagements, connexes ou nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et l'entretien de l'autoroute, ou contribuant au rétablissement de continuités écologiques ; y compris les affouillements et exhaussements de sols qui y sont liés.

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements des zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation de :

- Ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abris pour arrêts de transports collectifs, ...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- Certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne, ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles des différents règlements de zones.

NA

Le site de Renaissance et ne se situe pas sur l'A81 mais en zone UEm (zone d'activité des Morandières) d'après le document « Zonage Changé – PLUi Laval » en annexe de la P.J. n°4.

Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage est susceptible d'être autorisé à condition que :

- ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- et que ce changement de destination fasse l'objet :
 - en zone agricole, d'un avis favorable conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime,
 - en zone naturelle, d'un avis favorable conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

NA

Le site de Renaissance textile se situe en zone UEm (zone d'activité des Morandières) d'après le document « Zonage Changé – PLUi Laval » en annexe de la P.J. n°4.

Ces zones (UEm et Morandières) sont destinées à l'accueil de d'activité industrielle comme Renaissance Textile, les bâtiments du site ne sont pas susceptibles de changer de destination.

Linéaires de protection du commerce et de l'artisanat

Le changement de destination des locaux d'artisanat ou de commerce de détail situés en rez-de-chaussée est interdit le long des voies classées comme « axes commerciaux à préserver » sur le document graphique. Dans

le cas d'une démolition, d'un bâtiment accueillant un local d'artisanat ou de commerce de détail, un local présentant cette sous-destination devra être prévu dans la nouvelle construction, et de surface de plancher au minimum équivalente.

Le changement de destination d'un local d'artisanat ou de commerce de détail en logement est toutefois autorisé lorsque, cumulativement :

- la surface de vente de l'artisanat ou du commerce de détail est inférieure ou égale à 20 m²,
- le local d'artisanat ou de commerce de détail n'est pas jointif d'un local de même sous-destination existant dont il pourrait devenir l'extension.

NA

Le site de Renaissance Textile est une installation industrielle et non commerciale, à ce titre la disposition ci-dessus n'est pas applicable.

1.4. Contraintes et risques

1.4.1. Contraintes liées aux inondations et aux ruissellements

- *Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)*

Une partie du territoire est concernée par le risque inondation identifié dans le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) qui a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 29 octobre 2003 sur le territoire des communes de Changé, Laval et l'Huisserie. Le périmètre comprend les terrains situés le long de la rivière « la Mayenne » entre le barrage de « Belle Poule » (Changé) et le barrage de « Cumont » (l'Huisserie).

Dans le secteur repéré au plan de zonage soumis aux aléas inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées au respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

- *Atlas des Zones Inondables (AZI)*

D'autres zones sont soumises au risque d'inondation, définies par l'Atlas des Zones Inondables (AZI), qui ont permis de cartographier les champs d'expansion des crues de la rivière la Mayenne et ses affluents (Vicoïn, Ernée, Jouanne, Ouette).

Dans le secteur soumis aux aléas d'inondation repéré au plan de zonage (AZI), la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées au respect des dispositions du présent règlement :

En zone inondable AZI, sont interdits :

- tout ouvrage, remblaiement, ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
- les constructions nouvelles à l'exception de celles prévues à ci-dessous.

En zone inondable AZI, sont autorisés sous conditions :

- le stockage de produits et de matériaux, les conteneurs sont soit arrimés, soit mis hors d'eau,
- les citernes devront être enterrées,
- les murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux,
- les abris de jardin dans la limite de 10m² d'emprise au sol,
- la réhabilitation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve que soit mises en œuvre les dispositions nécessaires et adaptées pour ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes,
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sous réserve que le plancher se situe à au moins 50 centimètres au-dessus des cotes de référence afin de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes,
- les nouvelles constructions uniquement liées à la valorisation des maisons éclusières sous réserve que le plancher se situe à au moins 50 centimètres au-dessus des cotes de référence afin de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.

Les déblais issus des phases de construction seront évacués en dehors de la zone inondable.

NA

Le site de Renaissance ne se situe pas sur un secteur soumis aux inondations.

Voir Plan de Prévention des risques en P.J. n° 29 .

1.4.2. Contraintes liées aux risques technologiques

Les règles qui suivent font références aux servitudes d'utilité publiques qui s'imposent au PLU et doivent être respectées. Elles figurent au règlement graphique en tant que « *secteurs avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risques* », et avec plus de précisions dans les annexes du présent PLUi.

- *Maîtrise de l'urbanisation autour du site Mory Team situé à Bonchamp-lès-Laval*

Zonage concerné au PLUi = UE

Dans les périmètres de sécurité autour d'une installation classée de type SEVESO II, en raison de risques technologiques dus à la nature des produits entreposés :

- Zone de sécurité Z1 d'effets latéraux matérialisée par un cercle de rayon de 100m.
- Zone de sécurité Z2 d'effets irréversibles matérialisée par un cercle de rayon de 250m
- Zone de sécurité Z3 du PPI matérialisée par un cercle de 450m.

Sont interdits dans la zone de sécurité Z1 : Toutes les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes.

Sont interdits dans les zones de sécurité Z2 et Z3 (entre les rayons de 100m et 250m) : Tous les modes d'occupation du sol à l'exception de :

- Les aménagements et les extensions dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante, des constructions à usage d'activités existants à la date d'approbation du PLUi, sous réserve :
 - Qu'ils soient indispensables au fonctionnement de ces activités,
 - Qu'ils n'augmentent pas la vulnérabilité des biens et des personnes exposées.

Sont interdits dans la zone de sécurité Z3 (entre les rayons de 250m et 450m) :

Les constructions à usage d'habitation, les établissements recevant du public, et tout projet industriel dont l'activité augmenterait les risques par effets cumulés.

NA

Le site de Mory Team se situe à plus de 1km du site de Renaissance Textile.

A ce titre le site de Renaissance n'est pas concerné par la disposition ci-dessus (voir carte des installations classés en P.J. n°29).

- *Maîtrise de l'urbanisation autour de l'activité de la SAS Tissus d'Avesnières à Laval*

Zonage concerné au PLUi = Zone UA1

La SAS Tissus d'Avesnières exploite depuis 1917 un établissement situé quai Paul Boudet à Laval. L'activité exercée concerne depuis l'origine le secteur textile avec la teinture, l'impression et l'ennoblissement des étoffes. Il existe sur ce site un document d'information sur les risques industriels (DIRI).

Dans les zones exposées à des effets irréversibles, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre.

NA

Le site de Tissus d'Avesnières se situe à plus de 3km du site de Renaissance Textile.

De plus les zones concernées ne correspondent pas à la zone UEm où se situe Renaissance Textile.

A ce titre le site de Renaissance Textile n'est pas concerné par la disposition ci-dessus.

- Maîtrise de l'urbanisation autour de l'activité de la société Union Ferti Mayenne à Laval – ZI Les Touches

Zonage concerné au PLUi = Zone U-OAPR et N

Le site de la société Union Ferti Mayenne (ex CAM Engrais) implantée dans la zone industrielle des Touches à Laval a procédé à l'actualisation de l'étude de danger de ses installations. Il existe sur ce site un document d'information sur les risques industriels (DIRI).

Les constructions autorisées ou interdites dépendent de la zone de danger dans laquelle se situe conformément à la servitude :

	Type d'effets	Distances issues de la modélisation	Distance retenue pour la maîtrise de l'urbanisation	Recommandations issues de la circulaire DPPR/SEI2/FA-07-0066 du 4 mai 2007
Stockage extérieur d'engrais conditionnés	Effets létaux significatifs + effets létaux	71 m (à 1,5 m en hauteur) 86 m (entre 10 et 18 m de hauteur)	86 m du stockage extérieur d'engrais conditionnés classés 4702-II ou 4702.III	Toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux significatifs , à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
	Effets irréversibles	105 m (à 1,5 m) 146 m (à 25 m de hauteur)	146 m du stockage extérieur d'engrais conditionnés classés 4702-II ou 4702.III	Dans les zones exposées à des effets irréversibles , l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre.
Plate-forme de stockage des engrais en vrac	Effets létaux significatifs + effets létaux	87 m (à 23 m en hauteur)	87 m à partir des murs du bâtiment de la plate-forme	Toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux significatifs , à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
	Effets irréversibles	143 m (à 23 m en hauteur)	143 m à partir des murs du bâtiment de la plate-forme	Dans les zones exposées à des effets irréversibles , l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre .

NA

Le site de Union Ferti se situe à plus de 2 km du site de Renaissance Textile.

De plus les zones concernées ne correspondent pas à la zone UEm où se situe Renaissance Textile.

A ce titre le site de Renaissance n'est pas concerné par la disposition ci-dessus.

▪ *Le stockage de céréales de la CAM à Laval*

Zonage concerné au PLUi = Zone U OAPR et UE

Comme tous les stockages de céréales, les silos soumis à autorisation présentent un risque d'explosion de poussières qui pourrait avoir des conséquences sur l'environnement immédiat du site. Afin de prendre en compte ce phénomène dangereux, un périmètre d'isolement est retenu correspondant à 1,5 fois la hauteur des capacités de stockage et des tours de manutention, sans être inférieure une distance minimale. Cette distance minimale est de 25m pour les silos plats et de 50m pour les silos verticaux (hauteur des parois latérales retenant les produits supérieurs à 10m).

Dans ce périmètre, constructions suivantes sont interdites : habitations, immeubles occupés par des tiers, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public.

Arrêté ministériel du 29 juillet 1998

Silos et installations de stockage de produits alimentaires ou organiques	
Types d'occupations du sol	Distances minimales à respecter
Habitations Immeubles ERP Voies circulation (+ 2000 Véh./j) Voies ferrées de voyageurs Zones d'habitat des PLU	D > 1,5 fois la hauteur avec minimum de - 25 m (silos plats) - 50 m (autres stockages et tours d'élévation)
Voies de circulation (- 2000 Véh./j)	D > 10 m (silos plats) D > 25 m (autres stockages et tours d'élévation)

NA

Le site de Renaissance Textile se situe à plus de 50 m du stockage de céréales de la CAM.
A ce titre le site de Renaissance n'est pas concerné par la disposition ci-dessus.

▪ *Maîtrise de l'urbanisation autour de l'activité de l'entreprise Séché Eco-Industrie à Changé*

Le site de Séché Eco-Industries (Changé) a fait l'objet d'un « porter à connaissance » spécifique en septembre 2015 pour ce qui concerne la maîtrise de l'urbanisation autour des activités pouvant être à l'origine de phénomènes dangereux. Depuis, un rapport de l'inspection des installations classé de mars 2017 et une étude de dangers de l'exploitant ont retenus de nouveaux phénomènes dangereux (voir en annexe du PLUi).

S'agissant d'un établissement de stockage de déchets, il convient de rappeler qu'en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement, des dispositions sont obligatoires en matière d'occupation des terrains avoisinants dans une bande de 200 m autour des zones de stockage de déchets afin de prévenir toute occupation du sol incompatible avec des apports et le stockage des déchets notamment l'habitat du fait entre autres des nuisances ou inconvénients liés aux activités « déchets ».

NA

Le site de Renaissance Textile se situe à plus de 8 km du site de Séché Eco-Industrie.
A ce titre le site de Renaissance n'est pas concerné par la disposition ci-dessus.

▪ *Maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz à Laval et Entrammes*

Selon l'article L155-16 du Code de l'Environnement, les périmètres à l'intérieur desquels les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent sont déterminés par les risques susceptibles d'être créés par une canalisation de transport en service, notamment les risques d'incendie, d'explosion ou d'émanation de produits toxiques, menaçant gravement la santé ou la sécurité des personnes.

Une canalisation de gaz naturel haute pression traverse la commune d'Entrammes et le sud de la commune de Laval. A ce titre, une servitude d'utilité publique est instituée dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux, susceptibles de se produire sur cette canalisation, conformément aux distances figurant dans les tableaux ci-dessous (arrêté préfectoral du 18/12/2015) et reproduites au règlement graphique et au plan des servitudes d'utilité publique.

Ouvrages traversant la commune :

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en kilomètres)	Implantation	Distances S.U.P. (en mètres de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
DN150-1970-FENEU_LAVAL	67,7	150	1,078	ENTERRE	45	5	5

Installations annexes situées sur la commune :

Type d'installation	Nom de l'installation	Distances S.U.P. en mètres (à partir de l'installation)		
		SUP1	SUP2	SUP3
Coupure / Livraison DP	LAVAL	35	6	6

NOTA : Si la SUP1 du tracé adjacent est plus large que celle de l'installation annexe, c'est elle qui doit être prise en compte au droit de l'installation annexe.

Dans ce périmètre, conformément à l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

Servitude SUP1, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du code de l'environnement.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Servitude SUP2, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Construction et usages autorisés et interdits qui s'imposent en fonction des phénomènes dangereux :

- **Pour les phénomènes dangereux dont la probabilité est A, B, C ou D :**
 - o toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à **des effets létaux significatifs**, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;
 - o toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à **des effets létaux** à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle ;
 - o dans les zones exposées à **des effets irréversibles**, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.
 - o l'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les zones exposées à des **effets indirects**. Néanmoins, la nouvelle construction doit être adaptée à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré.
- **Pour les phénomènes dangereux dont la probabilité est E :**
 - o **toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux significatifs** à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence) ;
 - o dans les **zones exposées à des effets létaux**, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possible. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets létaux. Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre ;

- l'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les **zones exposées à des effets irréversibles ou indirects**. Néanmoins, les nouvelles constructions doivent conduire à réduire la vulnérabilité dans les zones d'effet de surpression.

NA

Le site de Renaissance Textile ne se situe pas dans la commune d'Entrames ni de Laval mais dans la commune de Changé (au nord de la commune de Laval).

A ce titre le site de Renaissance n'est pas concerné par la disposition ci-dessus.

- *Servitude sur lieu-dit « La Verrerie », exploitée par SECHE Environnement à Changé*

Par ailleurs, il est rappelé qu'une servitude d'utilité publique a été instituée sur la parcelle XB n° 12 à Changé située à proximité du stockage de déchet non dangereux dit de la « Verrerie » exploitée par la société Séché-Industrie.

La parcelle XB n°12 est réservée à un usage agricole.

Les usages suivants sont aussi possibles sur cette partie de parcelle :

- Les activités agricoles (implantation de bâtiments, stockage d'engins, ...)
- Les activités industrielles, en particulier les carrières et installations connexes et les activités de traitement, de stockage et de valorisation des déchets et installations connexes ;
- Les activités en lien avec l'exploitation du sol et du sous-sol, dès lors qu'il n'y pas de situation d'incompatibilité.

Les constructions suivantes sont interdites :

- La réalisation de tout immeuble à usage exclusif d'habitation de tiers et de tout terrain destiné à des activités sportives ou de loisirs (terrain de sport, terrain de camping, ou le stationnement d'habitations mobiles ou provisoires, ...)
- Tous les modes d'occupation du sol entraînant la présence autre qu'occasionnelle de personnes non liées à l'exploitation, au suivi d'exploitation des installations présentes sur le parc d'activité de Séché Eco-industrie.

NA

Le site de Renaissance Textile se situe à près de 9 km de la parcelle XB n°12.

A ce titre le site de Renaissance n'est pas concerné par la disposition ci-dessus.

Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 2 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

En présence d'une marge de recul au titre de la « Loi Barnier » (Article L 111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme) inscrite au règlement graphique, toutes les constructions devront être implantées au-delà, à l'exception des extensions des constructions existantes. Cette marge de recul constitue un minimum absolu.

Les constructions nouvelles devront respecter un recul minimal par rapport aux voies départementales identifiées au Règlement de la voirie départementale (cf. annexe au règlement – 5D). Les reculs imposés par catégories de voies sont les suivants :

		CLASSEMENT DE LA ROUTE DEPARTEMENTALE			
ZONES		Routes à grande circulation	1 ^{re} catégorie	2 ^e catégorie	3 ^e catégorie
		RD 20 (section Bazougers / Soulgé-sur-Ouette), RD 31, RD 57 et RD 900	RD 1 (section RD 910 / Quelaines-st-Gault), RD 20 (section Soulgé-sur-Ouette / la Chapelle-Rainsoin), RD 21, RD 30, RD 112, RD 771, RD 910	RD 1 (section Lhuisserie / RD 57), RD 9, RD 32, RD 103 (section nuillé-sur-Vicoir / RD 910 et section RN 162 / RD 21), RD 130, RD 131, RD 162, RD 211 (section RD 21 / RD 57), RD 275 (section RD 901 / La-Chapelle-anthénaise), RD 278 (section RD 576 / RD 31), RD 283 (section Montigné-Le-Brillant / RD 771), RD 500, RD 561, RD 576, RD 901 (section RN 162 / RD 9)	autres RD
Zones Urbaines	U				
Zone d'extension immédiate de l'agglomération	Ub Uc	20m/alignement	20m/alignement	10m/alignement	5m/alignement
Zone d'activités	Ue	20m/alignement	20m/alignement	20m/alignement	10m/alignement
Zone d'activités collectives, loisirs, sportives...	UI	20m/alignement	20m/alignement	20m/alignement	10m/alignement
Zones A Urbaniser à court ou long terme	AU				
Vocation principale d'habitat	1 AUh 2 AUh	Loi Barnier (Article L 111-6 et suivants du Code de l'urbanisme)	20m/alignement	10m/alignement	5m/alignement
Vocation d'activités collectives, loisirs, sportives..	1 AUl		20m/alignement	20m/alignement	10m/alignement
Vocation d'activités	1 AUe		20m/alignement	20m/alignement	10m/alignement
Zone Naturelle	N		20m/alignement	15m/alignement	10m/alignement
Zone Agricole	A		20m/alignement	15m/alignement	10m/alignement

En présence d'une servitude d'alignement, toutes les constructions devront être implantées à l'alignement fixé.

En l'absence d'une marge de recul inscrite au règlement graphique ou d'une servitude d'alignement, et pour les routes non identifiées au tableau ci-dessus, les constructions devront respecter les dispositions applicables dans la zone d'implantation.

Conforme

Le site de Renaissance Textile se situe à plus de 200 m de Nationale 162 (Boulevard Arago) qui est la voie départementale la plus proche.

A ce titre le site de Renaissance est conforme à vis-à-vis de la disposition ci-dessus (200 m > à 20 ou 10 m).

2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions applicables à chaque zone.

Conforme Voir les dispositions de la zone UEm à partir de la page 24.

Article 3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1. Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural : patrimoine bâti

L'article L151-19 du Code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLUi : « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Dans le présent PLUi, il s'agit des éléments suivants :

- les chemins de randonnées,
- les murs d'intérêt,
- les éléments du patrimoine bâti à mettre en valeur, à requalifier ou à restaurer, sont identifiés avec 3 types de patrimoine à préserver avec des prescriptions adaptées :
 - le patrimoine exceptionnel qui fait l'objet de fiches individualisées avec des prescriptions particulières pour chaque bâtiment,
 - le patrimoine remarquable qui fait l'objet de prescriptions générales,
 - le patrimoine intéressant qui fait l'objet de prescriptions générales.

Les prescriptions figurent en fin du règlement dans le chapitre "Prescriptions et recommandations liées au patrimoine bâti". Ces prescriptions s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions applicables à chaque zone en termes de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 3). Ce sont les prescriptions les plus restrictives qui s'appliquent.

Conforme L'activité de Renaissance Textile ne menace aucun patrimoine bâti à mettre en valeur.

3.2. Clôtures

Les dispositions sur les clôtures sur rue ou en limites séparatives s'appliquent lorsque la clôture est implantée sur ces limites ou en retrait par rapport à celles-ci.

Conforme Etant donné que Renaissance Textile est équipé de clôture en bordure de site, la disposition ci-dessus est applicable.
L'activité de Renaissance Textile ne menace aucun patrimoine bâti à mettre en valeur.

3.3. Matériaux

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Conforme
Le site de renaissance Textile respecte cette disposition.

Article 4 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1. Espaces Boisés Classés

Le PLUi peut classer comme espace boisé classé, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Le classement en (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code Forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme. Sont dispensés de la déclaration préalable les coupes mentionnées aux articles 2 et 3 de l'arrêté préfectoral du 15 avril 2008, d'autorisation de coupes par catégories dans les espaces boisés classés à conserver.

NA

Le site de renaissance Textile ne se situe pas en zone boisé.

4.2. Les terrains cultivés non-bâtis à protéger en zones urbaines

Le PLUi délimite dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23- al.2 du Code de l'urbanisme.

Ces espaces sont inconstructibles à l'exception de constructions nécessaires à l'exploitation de ces terrains.

NA

Le site de renaissance Textile se situe en zone UEm et n'est pas concerné par des terrains cultivés non-bâtis.

4.3. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

L'article L.151-23-al.1 du Code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLUi : « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.”.

Dans le présent PLUi, il s'agit des éléments suivants :

- les arbres isolés remarquables à protéger,
- les haies et alignements d'arbres à préserver ou à planter,
- les espaces paysagers à préserver ou à planter (bois, parcs et jardins),
- les zones humides fonctionnelles à protéger.

Il est rappelé qu'il existe des dispositions particulières de protection pour les éléments de paysage dans les SPR.

Conforme

Le site de renaissance Textile respecte les prescriptions relatives à la protection des zones humides mais ne se trouve pas dans une zone d'une SPR.

4.3.1. Protection des arbres isolés remarquables

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage ne peuvent être abattus, sauf si leur état sanitaire le justifie.

Toute suppression devra être compensée, en nombre équivalent, par la replantation d'espèces qui présentent un développement similaire à l'âge adulte.

Pour les arbres isolés remarquables et afin d'éviter les ombres portées et de s'assurer de la protection du système racinaire, un espace de protection minimal est maintenu. Il est de 3 mètres de part et d'autre du tronc des arbres ou correspond à la surface de la projection au sol du houppier de l'arbre lorsque celle-ci est supérieure à 3 mètres de part et d'autre du tronc.

Conforme

Le projet de renaissance Textile n'entraîne pas l'abattage d'arbres isolés remarquables. La nature du projet ne remet pas en cause la disposition des arbres et leur intégrité.

4.3.2. Protection des haies bocagères et des alignements d'arbres

Les haies et alignements d'arbres identifiés sur le règlement graphique sont protégés.

Cette protection permet l'entretien (coupes ayant vocation à régénérer l'alignement ou la haie arrivée à maturité, élagage, ébranchage des arbres d'émondes et de têtards).

Un espace de protection minimal de 3 mètres de part et d'autre du tronc des arbres est maintenu par rapport aux constructions existantes ou nouvelles, afin d'éviter les ombres portées et de s'assurer de la protection du système racinaire.

S'il convient préférentiellement d'éviter la destruction d'un alignement d'arbres ou d'une haie, leur arrachage est possible exceptionnellement suivant le principe "éviter, réduire, compenser". Les talus existants devront être, *a minima*, conservés.

L'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres est autorisé dans les cas suivants :

- sur une longueur inférieure à 10 mètres pour créer un accès – notamment pour le passage d'engins agricoles - ou permettant l'extension d'une construction existante,
- pour assurer la sécurité ou la salubrité publique (mauvais état sanitaire des arbres),
- dans le cas de travaux d'intérêt général (sur l'espace public ou privé).

En cas de destruction, la solution retenue doit être celle du moindre impact et les mesures compensatoires suivantes sont définies :

- replantation dans des proportions identiques : linéaire supérieur ou a minima équivalent,
- intérêt environnemental équivalent : avec talus et/ou fossé si concerné, avec une ou plusieurs connexions biologiques et de préférence perpendiculaire à la pente pour les haies,
- replantation à proximité du lieu de l'arrachage : compensation et protection des sols localement.
- un choix d'essences adaptées au changement climatique et de provenance locale est privilégié.

La reconstitution d'une haie peut se situer sur un emplacement de haies à créer ou à restaurer identifié sur le règlement graphique.

Tout projet de suppression d'une haie ou d'un alignement d'arbres identifiés doit faire l'objet d'une déclaration préalable suivant l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.

Conforme

Le projet de Renaissance Textile n'entraîne pas la dégradation de haies bocagères ou des alignements d'arbres.

4.3.3. Les haies situées à l'intérieur du SPR de Laval

S'y appliquent les dispositions réglementaires spécifiques définies dans le règlement du SPR.

NA

Le site de Renaissance Textile ne se situe pas à l'intérieur de la commune de Laval.

4.3.4. Protection des bois

Les boisements identifiés au plan de zonage doivent être préservés. Cette protection permet l'entretien (coupes ayant vocation à régénérer le boisement arrivé à maturité, élagage, ébranchage des arbres d'émondes et de têtards).

Dans ces espaces boisés, les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.

En lisière des bois, un espace de protection minimal de 3 mètres de part et d'autre du tronc des arbres est maintenu par rapport aux constructions existantes ou nouvelles, afin d'éviter les ombres portées et de s'assurer de la protection du système racinaire.

NA

Le site de Renaissance Textile se situe en zone UEm et non à l'intérieure ou à la lisière d'une zone boisée.

4.3.5. Protection des parcs et jardins

Les parcs et jardins identifiés au plan de zonage doivent conserver leur aspect naturel et végétal et être mis en valeur (préservation des perspectives, conservation des axes de symétrie, etc.).

Y sont autorisés :

- des aménagements et travaux, s'ils sont nécessaires à leur gestion ou à leur vocation, dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence globale du jardin ou du parc et qu'ils soient à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public,
- les extensions du bâti existant,
- les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol (ex : abris de jardin),
- les piscines dans une limite de 50m² de surface de bassin.

NA

Le site de Renaissance Textile se situe en zone UEm et non à proximité ou dans un parc ou un jardin.

4.3.6. Zones humides Code de l'environnement et zones humides fonctionnelles à protéger

Dans le cadre du PLUi, l'inventaire des zones humides fonctionnelles a été réalisé à l'échelle des communes. En complément, les zones humides ont été inventoriées dans les zones qui seront ouvertes à l'urbanisation (uniquement si l'information sur les sols hydromorphes de classe 4, 5 et 6 interceptait les zones). Quelques zones humides identifiées dans le cadre de projet en cours sont également indiquées. Une carte des typologies de zones humides détaille en annexe pour préciser les différentes sources.

Aussi, avant tout projet d'aménagement, les maîtres d'ouvrage doivent s'assurer de l'absence de zones humides correspondant aux critères du Code de l'environnement. Les périmètres des zones humides inscrites au plan de zonage pourront être affinés en phase opérationnelle (sondages complémentaires pour délimitation plus fines des zones humides).

En compatibilité avec le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Mayenne, il s'agira de préserver les zones humides identifiées dans le cadre du PLUi. Par ailleurs, les actions de restauration et d'entretien des zones humides sont encouragées. Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, seuls les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés.

Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte. La mise en œuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE applicable et des dispositions du Code de l'Environnement.

Le SDAGE indique dans sa disposition 8B-2 que « dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme ».

Conforme

Le site de Renaissance Textile ne se situe pas sur une zone humide et respecte les prescriptions du SDAGE et du SAGE relatives à la protection des zones humides (voir P.J. n°12 et la carte des zones humides en P.J. n°29).

4.3.7. Secteurs de continuités écologiques des cours d'eau

Les secteurs de continuités écologiques des cours d'eau repérés au document graphique doivent être protégés. Aussi, dans ces secteurs :

- les nouvelles constructions, à l'exception des annexes de moins de 20m², sont interdites ;
- les annexes de moins de 20m² (y compris abris de jardin) peuvent s'implanter uniquement dans la bande de 5m comptée perpendiculairement à la bordure extérieure des secteurs de continuité écologique repérés au document graphique.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et réhabilitations des constructions existantes.

Conforme

Le site de Renaissance Textile ne se situe pas et ne menace pas un secteur de continuité écologique et à ce titre les prescriptions citées ci-dessus ne sont pas applicables.

Même si les dispositions étaient applicables, le projet s'inscrit sur un site existant, ce qui, à la lecture de la dernière phrase, revient à affirmer que la disposition 4.3.7. ne s'applique pas.

4.4. Plantations à réaliser (R151-43-2° du Code de l'Urbanisme)

Les plantations à réaliser (bois, espaces paysagers de transition, haies, arbres isolés) doivent privilégier des essences locales et variées. Il est imposé de mélanger trois espèces minimum par séquence de plantation.

La liste des essences locales préconisées figure dans le lexique du présent règlement.

NA

Le site de Renaissance Textile n'a pas l'intention de procéder à de quelque plantation.

Article 5 - Stationnement

5.1. Stationnement des véhicules motorisés

Principes

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Précisions sur les modalités d'application

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins.

Nota : Toute tranche commencée est due.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le présent document doit être arrondi à l'entier supérieur.

Dans le cas de la division d'un bâtiment en plusieurs logements, le nombre de place de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour tous les logements créés par la division.

Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.

Exceptions

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même (*Art. L151-33 du Code de l'Urbanisme*) :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Le nombre de places de stationnement de véhicules motorisés à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, ainsi que de l'offre de desserte par les transports collectifs, par les dispositifs d'auto-partage éventuels, etc., et à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

NA

Le site de Renaissance Textile est déjà équipé d'aires de stationnement pouvant accueillir tout le personnel et véhicules nécessaire.

5.2. Stationnement des deux roues

Principes

Pour les bâtiments d'habitation collective de plus de 5 logements, pour les bâtiments à usage de bureaux de plus de 200m², et ceux recevant du public, un local pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévu à l'intérieur de la parcelle. Le local devra être intégré dans les bâtiments, en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu dans l'environnement immédiat. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin. Ce local devra présenter une surface minimale :

- de 2.5% de la surface de plancher et minimum 10 m² pour les logements,
- de 2% de la surface de plancher pour les autres.

Précisions sur les modalités d'application

Sont soumis à l'obligation de réaliser un local de stationnement deux roues :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination ou augmentation de la surface de plancher impliquant l'atteinte des seuils définis.

NA

Le site de Renaissance Textile est déjà équipé d'aires de stationnement pouvant accueillir tout le personnel et tout type de véhicules nécessaire.

Section 3 - Équipements et réseaux

Article 6 - Desserte par les voies publiques ou privées

6.1. Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Conforme

Le site de Renaissance Textile respecte la disposition ci-dessus.

6.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage de liaisons douces existant.

Conforme

Le site de Renaissance Textile respecte la disposition ci-dessus.

Article 7 - Desserte par les réseaux

7.1. Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

Conforme

Le site de Renaissance Textile est raccordé au réseau public d'eau potable et est déjà équipé en défense incendie (RiA, poteaux incendie).

7.2. Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie :

- soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif,
- soit par une installation autonome conforme ou respectant la réglementation en vigueur.

Conforme

Le site de Renaissance Textile est raccordé au réseau public d'assainissement.

7.3. Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières pourront être édictées.

Conforme

Le site de Renaissance Textile respecte le débit de fuite défini dans le SDAGE soit 3 l/s/ha.

Sur le territoire de la commune de Changé, le site est considéré en **zone UEm**. Cette zone correspond aux terrains dédiés à l'activité économique (voir plan de zonage PLUi)

Nous listons ci-dessous les différents articles régissant l'occupation de cette zone et nous justifions leur respect sur le site (voir RGLT et annexe du PLUi, RGLT de la zone UE, page 60 à 66).

Règlement de la zone UE

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

La zone UE se décompose en 3 secteurs :

- UEm : activités économiques mixtes,
- UEt : secteur tertiaire et technologique
- UEc : secteur d'aménagement économique d'intérêt commercial
- UEg : secteur dédié aux aires d'accueil des gens du voyage

Pour information

Le site se situe en zone UEm, ce sont les prescriptions relatives à cette zone qui s'applique donc au projet de RENAISSANCE TEXTILE.

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

1.1. Destinations et sous-destinations

5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation UEm	Autorisation UEt	Autorisation UEc	Autorisation UEg
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non			Non
	Exploitation forestière	Non			Non
Habitations	Logement	Oui, sous conditions	Non		Oui, sous conditions
	Hébergement	Non	Oui, à condition d'être destiné à l'hébergement universitaire	Non	Non
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Oui	Non	Oui	Non
	Restauration	Oui	Oui	Oui	Non
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui	Oui	Oui	Non
	Cinéma	Oui	Non	Oui	Non
	Hébergement hôtelier et touristique	Oui	Oui	Oui	Non

	Commerce de gros	Oui	Non	Oui	Non
Équipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui	Oui	Oui	Non
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui	Oui	Oui	Non
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui	Oui	Oui	Non
	Salles d'art et de spectacles	Oui	Oui	Oui	Non
	Equipements sportifs	Oui	Oui	Oui	Non
	Autres équipements recevant du public	Oui	Oui	Oui	Oui, sous conditions
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Oui	Oui	Non	Non
	Entrepôt	Oui	Oui	Non	Non
	Bureau	Oui	Oui	Non	Non
	Centre de congrès et d'exposition	Oui	Oui	Non	Non

Conforme

Le projet Renaissance Textile est une activité industrielle de revalorisation de textiles, à ce titre il est autorisé à être installé dans la zone UEm.

Ainsi, le projet respecte les conditions énoncées dans le point 1.1 de l'article 1.

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

Dans l'ensemble de la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les campings, les habitations légères de loisirs,
- **dans la zone de sécurité Z1 de la zone industrielle des Touches et dans la zone de danger SUP 1 liée à la canalisation de gaz de la Croix Bataille** : toutes les constructions nouvelles et l'extension de celles préexistantes,
- **dans la zone de sécurité Z2 de la CAM dans la zone industrielle des Touches** : tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément visés au 1.3,
- **dans le périmètre de la servitude liée à l'UTRU (Unité de Traitement des Résidus Urbains) situé dans le secteur des Touches** : tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sans exception.

Dans l'ensemble de la zone, sauf en secteur UEm « SECHE ECO INDUSTRIES » à Changé

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture de carrières.

Dans l'ensemble de la zone sauf en UEq

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, les garages collectifs de caravanes.

En secteur UEt

En plus, des occupations et utilisations des sols citées ci-dessus, sont interdits :

- les dépôts de véhicules à l'air libre,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

Conforme

Le projet RENAISSANCE TEXTILE respecte l'ensemble des prescriptions de point 1.2 de l'article 1.

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

Dans l'ensemble de la zone, sauf en secteur UEm « SECHE ECO INDUSTRIES » à Changé

Peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux et constructions autorisés, aux travaux de voirie ou réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

En secteur UEm

L'extension des habitations existantes est autorisée à condition que la superficie totale de l'extension ne dépasse pas 50% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, et que l'emprise au sol totale de la construction après extension ne soit pas supérieure à 250 m².

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

En secteur UEg

Peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol :

- les constructions et aménagements nécessaires à l'accueil des gens du voyage : bâtiments ou édicules destinés à des installations sanitaires, etc,
- le stationnement des caravanes.

Conforme

Le projet RENAISSANCE TEXTILE respecte l'ensemble des prescriptions de point 1.3 de l'article 1.

Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions

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

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi,
- pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire, le long des emprises du domaine public ferroviaire,
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel.

Conforme

2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait d'au moins 5 mètres de la limite séparative.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci,
- pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi.

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

Conforme

Le site de RENAISSANCE TEXTILE respecte bien les prescriptions du point 2.2 de l'article 2 du PLUi.

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

Non réglementé

2.4. Emprise au sol

Non réglementé

Non réglementé

Les points 2.3 et 2.4 n'étant pas réglementé le site RENAISSANCE TEXTILE n'est pas soumis à de quelconques prescriptions concernant l'implantation des constructions et l'emprise au sol selon ce PLUi.

2.5. Hauteur des constructions

Les dispositions du site patrimonial remarquable s'appliquent dans les périmètres concernés.

En l'absence d'indications particulières au règlement graphique, les hauteurs sont non réglementées. En présence d'une indication de hauteur maximum sur le règlement graphique, celle-ci s'impose aux constructions en tout point par rapport au terrain naturel.

Non réglementé

Il n'y a pas de prescription particulière concernant la hauteur des bâtiments.

Article 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans le périmètre SPR :

Les dispositions du SPR de Laval s'appliquent.

Dans l'ensemble de la zone :

Les dispositions de l'article 3 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.1. Volume et terrassement

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

3.2. Toitures

Les tôles ondulées sont interdites.

Dans le cas de toiture terrasse, les matériaux utilisés ne doivent pas être brillants.

Dans la zone UEm correspondant à l'aéroport Laval-Entrammes :

Les toitures réalisées seront masquées par un acrotère. Seuls pourront en émerger des sheds, des puits de lumière ou des pentes destinées à recevoir des panneaux solaires. Dans ce cas, l'emploi des tôles brutes est interdit.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

3.3. Façades

Non réglementé

Dans la zone UEm correspondant à l'aéroport Laval-Entrammes :

La composition, dans le respect des règles d'alignement, mettra en valeur les lignes horizontales des grands volumes, par le choix des matériaux de parement, les ouvertures, les choix de couleurs.

Les matériaux seront choisis parmi toutes les nuances du blanc cassé au gris anthracite, à l'exclusion du blanc et du noir. L'usage de la tôle brute est interdit.

Les façades végétalisées sont autorisées.

Conforme

Le site de RENAISSANCE TEXTILE respecte les prescriptions des points 3.1. et 3.2. de l'article 3.

Remarque : le site RENAISSANCE TEXTILE n'est pas concerné par la zone UEM correspondant à l'aéroport Laval-Entrammes.

3.4. Clôtures

- *Clôtures sur rue et emprise publique*

Elles devront être constituées :

- soit d'une haie pouvant être doublée d'un grillage positionné à l'intérieur de la propriété,
- soit d'un grillage seul de teinte sombre.

Les haies doivent être composées d'essences locales.

- *Clôtures en limites séparatives*

Elles devront être constituées :

- soit d'une haie pouvant être doublée d'un grillage,
- soit d'un grillage seul,
- soit d'un mur de soutènement en cas de nécessité uniquement.

Les haies doivent être composées d'essences locales.

Conforme

Le site de RENAISSANCE TEXTILE respecte les prescriptions du point 3.4. de l'article 3.

Les clôtures du site de RENAISSANCE TEXTILE sont constituées d'un grillage du côté des rues.

En limite séparative le site est séparé par une haie.

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

Dans le périmètre de SPR de Laval, les constructions devront respecter les règles édictées dans ce document en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

4.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

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

4.2. Traitement des espaces libres

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

Les espaces de stockage, les annexes techniques, les citernes et les aires de manœuvre doivent être dissimulés par des linéaires végétaux composés d'essences locales.

En cas d'extension des constructions existantes, la conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux (haies), et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble.

En particulier, les projets doivent contribuer à renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace situé entre la rue et les bâtiments. De plus, le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.

Les aires de stationnement peuvent être implantées dans les marges de recul et d'isolement imposées. Elles doivent comporter au moins un arbre de haut jet pour 4 places de stationnement.

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

Conforme

Le site de RENAISSANCE TEXTILE ne se trouve pas en zone SPR et n'est donc pas soumis aux prescriptions relatives à cette zone.

Le site RENAISSANCE TEXTILE respecte le point 4.1. de l'article 4 avec plus de 15% de la surface enherbée et perméable.

Section 3 - Équipements et Réseaux

Article 6 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les dispositions applicables à toutes les zones.

Article 7 – Desserte par les réseaux

Voir les dispositions applicables à toutes les zones.

Les prescriptions particulières relatives aux autres réseaux sont décrites ci-dessous (dispositions applicables à toutes les zones).

Section 3 - Équipements et réseaux

Article 6 - Desserte par les voies publiques ou privées

6.1. Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

6.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage de liaisons douces existant.

Conforme

Le site est bien conforme vis-à-vis des points 6.1. et 6.2. de l'article 6 relatif aux voies d'accès et à la voirie.

Article 7 - Desserte par les réseaux

7.1. Eau potable

A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens.

7.2. Assainissement des eaux usées

En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie :

- soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif,
- soit par une installation autonome conforme ou respectant la réglementation en vigueur.

7.3. Eaux pluviales

En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières pourront être édictées.

Conforme

Le site est bien conforme vis-à-vis des points 7.1, 7.2. et 7.3. de l'article 7 relatif à l'eau potable et l'assainissement des eaux usées.

Remarque : le site est bien raccordé au réseau public d'eau potable et n'est pas concerné par la gestion d'un puit.

Le site est desservi par un raccordement au réseau d'assainissement collectif.

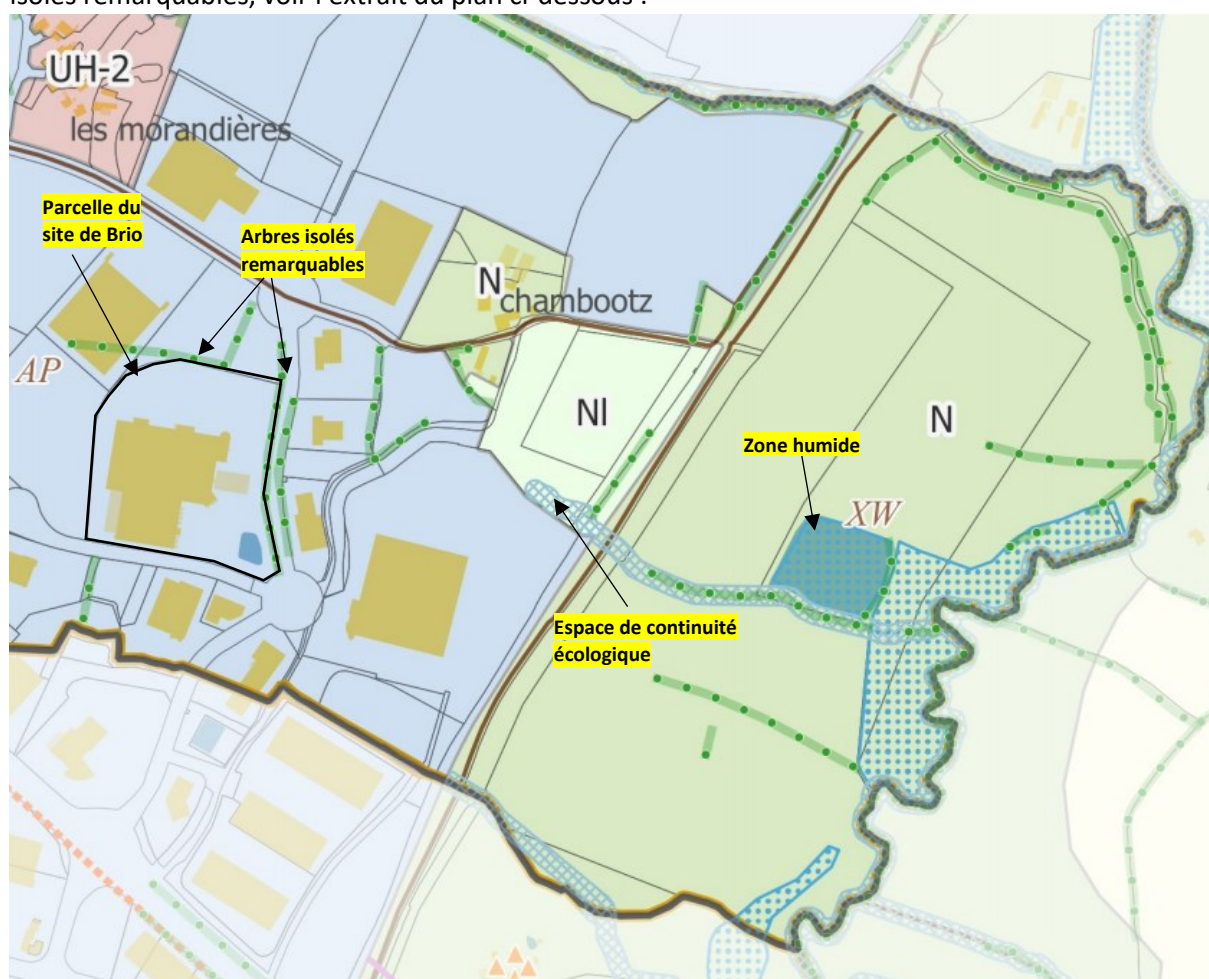
Le site est bien conforme vis-à-vis des réseaux d'eaux pluviales, voir le document « justificatif du débit de fuite ».

Contexte des prescriptions du PLUi par rapport aux zones d'intérêt écologique

Dans le cadre du dossier d'enregistrement pour le projet RENAISSANCE TEXTILE, il faut vérifier que le site concerné par le projet ne se trouve pas en zone d'intérêt écologique.

Le site se trouve dans la zone d'activité des Morandières, dans la commune de Changé.

D'après le plan de zonage de la commune relatif à cette commune (PLUi de Laval), le site est à proximité d'une zone humide, d'un espace de continuité écologique et il est bordé par des arbres isolés remarquables, voir l'extrait du plan ci-dessous :



Définition des prescriptions concernées

Les prescriptions particulières aux zones citées précédemment sont définies à partir de la page 17 du règlement du PLUi de Laval.

Ci-dessous une analyse des prescriptions applicables à ces zones, il s'agit de prescription généraliste, applicable à tous les cas :

Article 4 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.3.6. Zones humides Code de l'environnement et zones humides fonctionnelles à protéger

Dans le cadre du PLUi, l'inventaire des zones humides fonctionnelles a été réalisé à l'échelle des communes. En complément, les zones humides ont été inventoriées dans les zones qui seront ouvertes à l'urbanisation (uniquement si l'information sur les sols hydromorphes de classe 4, 5 et 6 interceptait les zones). Quelques zones humides identifiées dans le cadre de projet en cours sont également indiquées. Une carte des typologies de zones humides détaille en annexe pour préciser les différentes sources.

Aussi, avant tout projet d'aménagement, les maîtres d'ouvrage doivent s'assurer de l'absence de zones humides correspondant aux critères du Code de l'environnement. Les périmètres des zones humides inscrites au plan de zonage pourront être affinés en phase opérationnelle (sondages complémentaires pour délimitation plus fines des zones humides).

En compatibilité avec le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Mayenne, il s'agira de préserver les zones humides identifiées dans le cadre du PLUi. Par ailleurs, les actions de restauration et d'entretien des zones humides sont encouragées. Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, seuls les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés.

Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte. La mise en œuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE applicable et des dispositions du Code de l'Environnement.

Le SDAGE indique dans sa disposition 8B-2 que « dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme ».

Conforme

Le site de RENAISSANCE TEXTILE est conforme aux prescriptions du point 4.3.6. concernant les zones humides.

Le projet ne remet pas en cause l'équilibre hydrologique, chimique et biologique de la zone humide.

4.3.7. Secteurs de continuités écologiques des cours d'eau

Les secteurs de continuités écologiques des cours d'eau repérés au document graphique doivent être protégés. Aussi, dans ces secteurs :

- les nouvelles constructions, à l'exception des annexes de moins de 20m², sont interdites ;
- les annexes de moins de 20m² (y compris abris de jardin) peuvent s'implanter uniquement dans la bande de 5m comptée perpendiculairement à la bordure extérieure des secteurs de continuité écologique repérés au document graphique.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et réhabilitations des constructions existantes.

Conforme

Le site concerné rejette ses eaux pluviales dans le cours d'eau de la Niafles qui se trouve être un espace de continuité écologique. Avant d'être rejeté dans le cours d'eau les EP recueillies par le site sont traitées par un séparateur d'hydrocarbures. A ce titre le site respecte les prescriptions du point 4.3.7. de l'article 4 du PLUi de Laval.

4.3.1. Protection des arbres isolés remarquables

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage ne peuvent être abattus, sauf si leur état sanitaire le justifie.

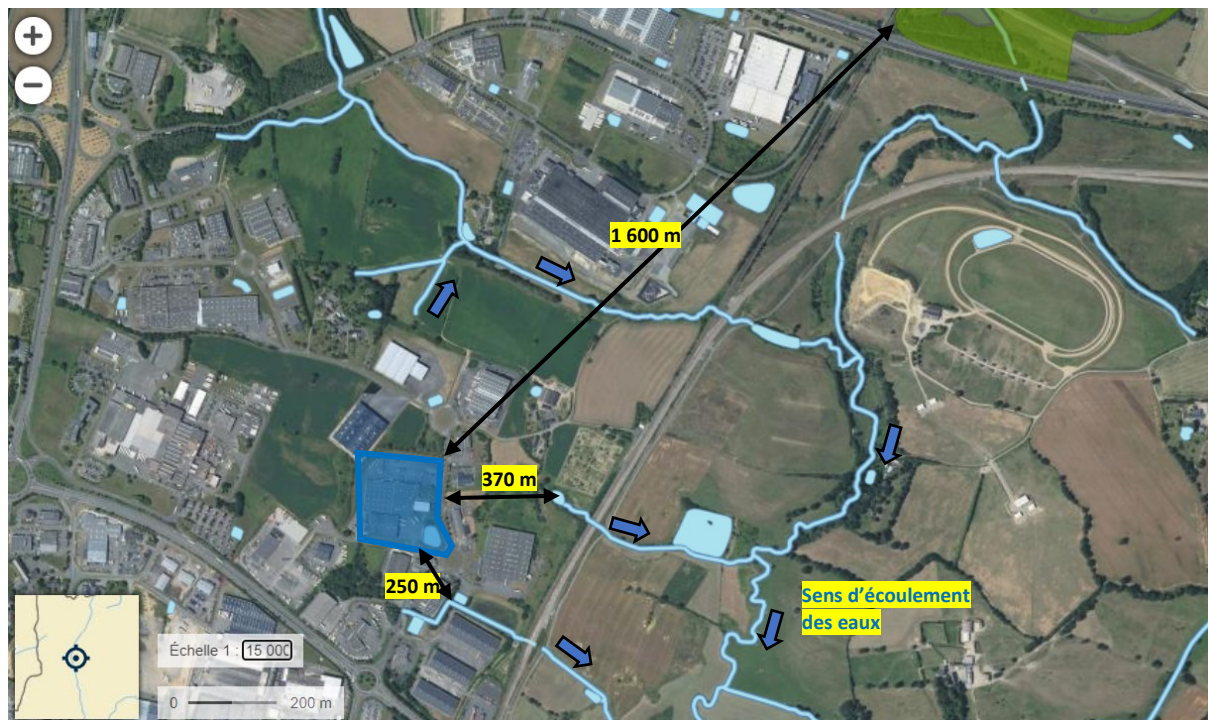
Toute suppression devra être compensée, en nombre équivalent, par la replantation d'espèces qui présentent un développement similaire à l'âge adulte.

Pour les arbres isolés remarquables et afin d'éviter les ombres portées et de s'assurer de la protection du système racinaire, un espace de protection minimal est maintenu. Il est de 3 mètres de part et d'autre du tronc des arbres ou correspond à la surface de la projection au sol du houppier de l'arbre lorsque celle-ci est supérieure à 3 mètres de part et d'autre du tronc.

Conforme

Le site concerné par le projet est bordé par des arbres isolés remarquables. La nature du projet ne remet pas en cause la disposition des arbres et leur intégrité.

Ci-dessous la carte des cours d'eau autour du site de RENAISSANCE TEXTILE :



Ce document peut être retrouvé en annexe du CERFA (P.J n°4).